

PROSPECTO DEFINITIVO

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

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.959.750/0001-42

("Fundo")

ADMINISTRADORA



H E M E R A

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 39.669.186/0001-01

Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, Curitiba – PR

("Administradora")

GESTORA



BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 15.050.378/0001-77

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, São Paulo - SP
("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0Q1RCTF003

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: 6368125UNI

Tipo ANBIMA: Mandato Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Residencial

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/317, em 22 de outubro de 2025*
*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.



Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, de modo que os custos da Oferta serão integralmente arcados pelo Fundo.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 120.000.000,00*

(cento e vinte milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

A Oferta não contará com lote adicional de cotas.

As Cotas serão admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

A Comissão de Valores Mobiliário ("CVM") não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 9 a 24.

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

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto 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 Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 22 DE OUTUBRO DE 2025.

COORDENADOR LÍDER



H E M E R A

GESTORA

BRIO
INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

i2a



(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	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	5
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	7
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.....	8
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.....	8
4. FATORES DE RISCO	9
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	11
5. CRONOGRAMA.....	25
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	27
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	31
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.....	33
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de cotas	33
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)	34
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	34
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	35
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	37
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	37
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.....	37
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	39
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	41
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	41
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	41
8.4 Regime de distribuição.....	42
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	42
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	45
8.7 Formador de mercado.....	45
8.8 Contrato de estabilização.....	45
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	45

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	47
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	49
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	51
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	53
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público qualificado 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	57
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	59
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	61
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	63
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	73
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	75
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	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	77
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	79
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	79
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	79
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	79
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	80
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.....	80
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	81
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	85

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	99
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA 1ª EMISSÃO E REGULAMENTO CONSOLIDADO.....	153
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	209
ANEXO IV	MINUTA DOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA	225

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo (“Regulamento”), constituído em 30 de setembro de 2025, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”, (“Instrumento de Constituição”), do “*Instrumento Particular de Alteração de Regulamento e Ato de Aprovação da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Brio Multifamily – Responsabilidade Limitada*”, formalizado em 10 de outubro de 2025 (“Ato de Aprovação”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 22 de outubro de 2025.

A versão vigente do Regulamento é datada de 10 de outubro de 2025, conforme aprovada no Ato de Aprovação.

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

As Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no CNPJ sob o nº 39.669.186/0001-01 (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente) e que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento (“Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

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

Para os fins da Oferta, 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 em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder 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, pelo Coordenador Líder 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, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados pela **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, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 (“**B3**”).

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

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

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”).

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) correspondente a 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Attingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

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 captados no âmbito da Oferta, serão destinados à aquisição de ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos imóveis objeto das matrículas n.º 21.560, n.º 64.100 e n.º 72.980 perante o 5º Registro de Imóveis de São Paulo, na capital do estado de São Paulo, mediante a realização de operações com as seguintes características (“Ativos”):

1. Investimentos diretos pela Classe em imóveis e direitos reais sobre imóveis ou por meio de sociedade(s) limitada(s) ou sociedade(s) anônima(s), constituídas no Brasil, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 (“Sociedades Elegíveis”);
2. Investimentos por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações não sejam integralmente detidas pela Classe, os quais observarão as seguintes regras:
 - a. as Sociedades Elegíveis serão regidas por acordos de sócios e/ou de acionistas que proverão à Classe o controle irrestrito da sociedade; e
 - b. a Gestora fará a gestão ativa das Sociedades Elegíveis por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos sócios, com monitoramento e fiscalização de todas as atividades elencadas na cláusula acima, acrescidas de acompanhamento e gerenciamento de todas as contratações, da fiscalização da execução do cronograma físico-financeiro de obra, de auditoria das demonstrações contábeis, livro razão e extratos bancários das Sociedades Elegíveis, entre outras atividades.
3. Investimentos pela Classe ou por meio Sociedades Elegíveis na aquisição de valores mobiliários de veículos de investimento e/ou operações financeiras estruturadas, quais sejam: (a) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta em Ativos Alvo e/ou nas Sociedades Elegíveis; (b) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam nas Sociedades Elegíveis; (c) investimentos em debêntures, notas promissórias, notas comerciais e qualquer outros títulos e valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (d) investimentos em CRI.

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

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

Ainda, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“Ativos Financeiros de Liquidez”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez imediata, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha, com nota de classificação de risco (rating) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Moody’s América Latina Ltda. e pela Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que “nota mínima” significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco.

Sendo, os Ativos e os Ativos Financeiros de Liquidez, quando em conjunto, os “Ativos do Fundo”.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo da Classe é atualmente composto pelos seguintes Ativos (“Aquisições”):

Projeto	Ativo/Região	Etapa	Estrutura	Potencial unidades	Área Privativa	Investimento Total (Desalavancado)	Custo (R\$/m².priv)	Yield On Cost ⁽¹⁾
1	Aurora 965 ²	Em Assinatura/Diligência	Pronto	103	4.236	R\$ 53.299.385	R\$ 12.584/m²	11,4%
2	Sampa ²	Em Assinatura/Diligência	Desenvolvimento	106	4.564	R\$ 51.200.615	R\$ 11.218/m²	11,0%

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 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.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE REALIZAR A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DESCRITOS NESTE PROSPECTO OU DE OBSERVAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.



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 DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que 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. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco “maior, médio e menor” nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 1ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista na regulamentação aplicável e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta, está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais Ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado à Recuperação Extrajudicial da Holding das SPEs Investidas

A Oferta se destina à aquisição de ações da TPA Sampa - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e da TPA Aurora965 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Ainda que tais sociedades não tenham sido incluídas no plano de Recuperação Extrajudicial ajuizado por sua holding, TPA Holding Ltda., no montante de R\$ 42.203.708,36, existe risco de que a situação econômico-financeira da holding venha a impactar, direta ou indiretamente, os empreendimentos conduzidos pelas referidas SPEs.

Adicionalmente, em decorrência do acordo de compartilhamento de garantias firmado pela TPA Holding Ltda., foi estabelecida cessão fiduciária de direitos creditórios em favor de determinados credores, recaindo sobre o sobejo da alienação das unidades autônomas dos empreendimentos conduzidos pela TPA Sampa e pela TPA Aurora965, bem como sobre os sobejos das contas centralizadoras e da execução das garantias vinculadas aos CRI Sampa e CRI Aurora. Dessa forma, eventuais valores excedentes decorrentes da comercialização dos empreendimentos ou da execução das respectivas garantias poderão ser destinados, no todo ou em parte, ao atendimento de tais obrigações junto aos credores, reduzindo ou postergando os fluxos de recursos disponíveis para as SPEs e, conseqüentemente, para o Fundo.

Não há garantia de que a situação de recuperação extrajudicial da TPA Holding Ltda. não venha a interferir na capacidade de geração de resultados das SPEs investidas pelo Fundo ou na distribuição de rendimentos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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.

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 da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos 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 da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” na página 5 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

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção e incorporação imobiliária poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os empreendimentos imobiliários

Não há garantias que a performance das vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas, curva de recebíveis, bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado a Transações com Partes Relacionadas e Ausência de Comprovação Contratual

No âmbito da diligência jurídica realizada, foi identificada a realização de transferências, nos anos de 2024 e 2025, (i) no montante de aproximadamente R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais) pela TPA Aurora965 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. à Brazilian Host Comércio e Serviços Ltda., e (ii) aportes de Alessandra Celani Ejnisman no total de R\$ 1.128.000,00 (um milhão, cento e vinte e oito mil reais) à TPA Sampa – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; ambos sem a apresentação dos respectivos instrumentos justificassem tais desembolsos. A ausência de documentação comprobatória adequada pode indicar fragilidades nos controles internos das sociedades e expor as companhias e, indiretamente, o Fundo, a riscos de contingências e questionamentos quanto à regularidade de tais operações.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado a Operações Intragruppo e Mutuários de Partes Relacionadas

Foram também identificadas transferências realizadas pela TPA Aurora965 e pela TPA Sampa para outras empresas pertencentes ao mesmo conglomerado econômico, sem que tenha sido possível identificar se tais operações correspondem a devolução de aportes efetuados ou a mútuos intercompany. Ademais, foram constatadas posições de mútuos a pagar e a receber de partes relacionadas, bem como a existência de outros passivos cujos valores não foram devidamente declarados ou esclarecidos. Tais práticas podem comprometer a segregação patrimonial das companhias, impactar sua capacidade financeira e de liquidez, além de gerar potenciais conflitos de interesse e maior risco de questionamentos legais e regulatórios.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Passivos Ocultos e Impactos na Estrutura Financeira

A falta de clareza e de documentação hábil relativa a transações entre partes relacionadas e outros passivos identificados no âmbito da auditoria jurídica pode resultar na constatação futura de obrigações adicionais não previstas, capazes de afetar adversamente a situação econômico-financeira das companhias investidas e, indiretamente, a capacidade do Fundo de distribuir resultados aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Performance do Fundo

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos Ativos estar vinculado à comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários. nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais ativos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas dos respectivos empreendimentos imobiliários. não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou as Sociedades Elegíveis, na qualidade de proprietários de imóveis e desenvolvedores imobiliários, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contrapartidas, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras para o desenvolvimento imobiliário. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção e Diluição dos Cotistas

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, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Os recursos adicionais poderão ser provenientes de novas emissões de Cotas do Fundo ou em decorrência de captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, observado que, na eventualidade de ocorrerem novas emissões e/ou captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas e/ou o Fundo poderá ter sua participação diluída na Sociedade Elegível, respectivamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) ao Coordenador Líder, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto nos termos da regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços nos termos da regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo (“Evento”), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779/99), cabendo à Administradora a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas Cotas, seja em oferta primária de Cotas, seja por meio de aquisição de Cotas em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda (“IR”) no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora, à Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora, pela Gestora, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo

A Oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Inicial da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá cancelar a Oferta e os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta firmados pelos Investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante total da oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado do desenvolvimento imobiliário dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos Ativos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do 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, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e sobre as receitas deles provenientes, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Decorrente da Alteração das Características do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Sociedade Investida e da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

As características dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos e descritos no Estudo de Viabilidade poderão ser alteradas no momento da efetiva implementação e desenvolvimento do projeto, observado que o Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis.

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser vendidos, 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 comercializá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Execução dos Acordos com os Desenvolvedores e Terceiros

O Fundo firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pela Gestora

No âmbito da emissão das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a rentabilidade descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no Estudo de Viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desapropriação e Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, do Fundo, 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, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis integrantes da carteira do Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo. adicionalmente, outras restrições aos imóveis integrantes da carteira do Fundo também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, tais como o tombamento do próprio imóvel, ou de parte dele, ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital

Em caso de cotista inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pela Administradora poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das Sociedades Elegíveis em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista, sem o prejuízo do pagamento de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança a Administradora poderá vender as cotas não integralizadas a terceiros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 que não eram aplicáveis antes 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 ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros de Liquidez. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros de Liquidez e tais Ativos Financeiros de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros de Liquidez poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis e/ou da construção, integrantes do patrimônio do Fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, o Fundo estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há,

também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento de oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), bem como da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores

É possível que o fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de aprovação e construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários (iii) atraso na comercialização e venda do ativo. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de

liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, o Fundo poderá estar sujeito aos procedimentos de insolvência descritos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como no presente Regulamento. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos

Apesar de a carteira do fundo ser composta predominantemente por Ativos, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Ativos, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos e imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada Cotista. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação, legal ou contratual, relativa aos imóveis e Empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Crédito

Os Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros de Liquidez. O fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez nos Termos da Resolução N° 2.921

O fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez vinculados na forma da resolução n° 2.921. O recebimento pelo fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução n° 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do fundo, da Administradora, do custodiante ou da Gestora e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis e Reclamações de Terceiros

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações e/ou reclamações, assim como responder processos administrativos ou judiciais, que venham ser a ele imputado, na qualidade de proprietário dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas, assim como impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, o Fundo poderá ter de despendar recursos 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 referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas Pela Assembleia Geral de Cotistas

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 imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e demais normas emitidas pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo/Classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo/Classe pela Administradora ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos Fundos/Classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha 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. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujos interesses sejam conflitantes com os do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas da 1ª Emissão.

Adicionalmente, para os fins do §1º do art. 78 da Resolução CVM 175, a totalidade dos Cotistas do Fundo, ao adquirir as Cotas da 1ª Emissão, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos “i” a “iv”, acima.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas da 1ª Emissão. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, inflação ou deflação, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (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 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 e dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor**Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo**

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Adicionalmente, tendo em vista que se trata de Fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as Cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor**Riscos de Flutuações Típicas de Mercado e do Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo**

As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Escala Qualitativa de Risco: Menor**Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes Para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição**

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A CLASSE 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 DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 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.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	22/10/2025
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22/10/2025
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/10/2025
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	30/10/2025
5	Data de Liquidação da Oferta	30/10/2025
6	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/10/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, 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 HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

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

Administradora/ Coordenador Líder: <https://hemeradtvm.com.br> (neste *website* acessar “Fundos”, clicar na caixa de pesquisa e escrever “Brio”, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://brioinvestimentos.com.br.com.br> (neste *website* acessar “Atuação”, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e

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

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

As cotas serão integralizadas, conforme aprovado no Ato de Aprovação, em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe na aquisição de Ativos, no âmbito das Aquisições, à vista, ou integralizadas mediante chamada de capital, por solicitação da Gestora (“Chamadas de Capital”). Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder.

As cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, as quais serão alocadas pela Administradora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos dos Documentos de aceitação da oferta.

A integralização de cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela Administradora conforme solicitação da Gestora. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas.

Previamente à realização de cada Chamada de Capital será calculada pela Administradora a razão entre as cotas já integralizadas e o total de cotas subscritas por cada cotista (“Percentual Integralizado”). Caso, por qualquer razão, inclusive o eventual inadimplemento à Chamada de Capital ou o ingresso de novos cotistas após a primeira Chamada de Capital, os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os cotistas da Classe, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas cotas prioritariamente aos demais cotistas, até se igualarem aos cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os cotistas, novas chamadas de capital serão feitas proporcionalmente ao número de cotas subscritas e não integralizadas por cada cotista.

As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada da Classe e aplicadas conforme definido neste Anexo, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de Documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Verificada a mora do cotista na integralização das cotas subscritas, nos termos previstos no respectivo documento de aceitação da oferta, além de não poder o cotista inadimplente votar nas assembleias gerais da Classe, poderá a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança, servindo o documento de aceitação da oferta, como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item “i” do § 7º do artigo 19 do Anexo do Regulamento reverterá à Classe.

Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas à Classe, de que trata o item “ii” do § 7º do artigo 19 do Anexo do Regulamento, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: (i) cedem à Classe, nos Documentos de Aceitação da Oferta, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 5º do artigo 19 do Anexo do Regulamento; e (ii) empenham em favor da Classe as cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

Serão considerados como dia(s) útil(eis) quaisquer dias, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Crterios de Restituio de Valores”), no prazo de at 05 (cinco) Dias Uteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicao no mbito da Oferta. Na hipotes de restituio de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servir de recibo de quitaao relativo aos valores restituídos.



(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

Por se tratar da 1ª Emissão do Fundo, as Cotas não foram objeto de negociação no mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Após ouvidas as recomendações da Gestora, a Administradora poderá realizar novas emissões de cotas da Classe, para atender à política de investimentos da Classe, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável (“Nova Emissão”), desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora via fato relevante. Referido comunicado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota será fixado conjuntamente pela Administradora e pela Gestora, tendo em vista, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. conforme definido conjuntamente pela Administradora e pela Gestora, poderá ser assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido a quem for cotista da Classe na data base que for definida na documentação da oferta, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para exercício, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3;
- III. na Nova Emissão, para exercer e para ceder seu direito de preferência, os cotistas deverão observar os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e/ou da B3;
- IV. as cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pela Classe com esta Nova Emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros de Liquidez da Classe realizadas no período;
- VI. é permitido à Administradora, inclusive por recomendação da Gestora, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição; e
- VII. nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries, a negociação de tais cotas no mercado de balcão apenas será admitida após a total integralização destas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do(s) documento(s) de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento).

Além das disposições aplicáveis às Novas Emissões, a Classe poderá ainda emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da maioria dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no artigo 16 do Anexo Normativo III.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto no Anexo do Regulamento e na legislação aplicável.

O valor das cotas objeto destas novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado nos termos do inciso I do artigo 17 do Anexo do Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas poderá conferir aos cotistas da Classe direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe.

O direito de preferência referido no parágrafo acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e, conforme o caso, pela Central Depositária da B3, sendo conferido, aos cotistas, prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para o exercício da preferência.

Na emissão de cotas após a Nova Emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem ou alienarem seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais da B3.

Ressalvadas as condições da Nova Emissão, as informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, se o caso, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

As novas cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais cotas.

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)

Por se tratar da 1ª Emissão de Cotas, não há diluição econômica dos Cotistas.

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

O Valor da Cota da 1ª Emissão foi definido com base na sugestão da Gestor, sendo correspondente a R\$100,00 (cem reais), considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, seja adequado aos objetivos e política 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

O Investidor que subscrever as Cotas receberá, quando realizada a liquidação, as Cotas referentes ao valor integralizado, sendo que será entregue aos Investidores que tenham realizado a integralização o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após do Anúncio de Encerramento para o início das negociações.

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 Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 24 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 COTAS.

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

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

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos 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) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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

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

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

Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta

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.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos Meios de Divulgação, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes, conforme o caso, pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade 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 deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“Crerérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação de acordo com os Crerérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 11 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 Suspensivas, 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 a investidores qualificados, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação datado de 10 de outubro de 2025, constante no Anexo II a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do “Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

8.4 Regime de distribuição

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

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

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

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

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

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio das Chamadas de Capital ou mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo no âmbito das Aquisições (“Data de Liquidação”).

Nos termos previstos no Ato de Aprovação da Oferta haverá a possibilidade de integralização das 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 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 possuem 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, 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 e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“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, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, 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) observado o disposto no item “(v)” abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação da Oferta, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (vi) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (vii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste 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;
- (viii) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(vi)” 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”). O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (ix) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xi) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo, hipótese que deverá ocorrer segundo procedimentos do Escriturador; e
- (xiii) 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.
- (xiv) não será concedido desconto de qualquer tipo pelos Coordenadores aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

As 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, 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 no Ato de Aprovação da Oferta. A integralização das 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, de forma discricionária, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Procedimento de Alocação”).

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

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores excedam o total de Cotas, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores 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 (“Crterios de Colocao da Oferta”).

Investimentos Temporários

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que não será negociável enquanto não for convertido em Cotas do Fundo e, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável.

Durante a Data de Liquidação e até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento (“Investimentos Temporários”), calculados a partir da Data de Liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta farão jus a recibos, os quais somente serão convertidos em Cotas do Fundo depois da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, momento em que passarão a ser livremente negociadas na B3.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional ou mediante a compensação de créditos líquidos e certos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observada a possibilidade de integralização mediante a compensação de créditos eventualmente detidos contra o Fundo.

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

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

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

NOS TERMOS PREVISTOS NO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA HAVERÁ A POSSIBILIDADE DE INTEGRALIZAÇÃO DAS 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.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados pela B3.

O Investidor que subscrever as Cotas receberá, quando realizada a liquidação, as Cotas referentes ao valor integralizado, sendo que será entregue aos Investidores que tenham realizado a integralização o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após divulgação do Anúncio de Encerramento para o início das negociações.

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

8.7 Formador de mercado

Nos termos do Código de Ofertas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou aos Ofertantes a contratação de instituição para desenvolver a atividade de formador de mercado. Na data de celebração deste Prospecto, o Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial das 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.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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 Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

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 se restringe à distribuição realizada pela Administradora de fundos geridos pela Gestora. A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para 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 geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a Administradora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Custodiante possuem relação societária entre si. O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

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

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

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 5 do Regulamento.

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

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 65 do Anexo do Regulamento.

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

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 14 deste Prospecto.

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 qualificado 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 Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 77 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos da Cláusula 10.3.1 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção de todas e quaisquer aprovações, registros e/ou demais formalidades societárias, governamentais, regulamentares (se aplicáveis), de terceiros credores, se aplicável, e de órgãos dirigentes competentes que sejam juridicamente necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia, liquidação e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos relativos à Emissão, incluindo aqueles referentes à atuação do Fundo, de acordo com a legislação aplicável;
- (ii) que o Fundo e o Gestor tenham fornecido todas as informações e documentos necessários para atender às normas pertinentes e conduzir a divulgação do Fundo aos Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, e ao assessor legal da Oferta;
- (iii) que o Administrador e o Gestor aprovem a estrutura final da Oferta;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, liquidação e publicidade dos instrumentos relativos à Oferta e dos negócios jurídicos descritos neste Contrato, necessários à constituição e funcionamento do Fundo, bem como a confirmação, pelo assessor legal da Oferta, da adequação jurídica de todos os termos e condições do Fundo em sua opinião legal, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e ao Gestor;
- (v) que a Oferta seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (vi) divulgação de informações relativas ao Fundo, nos limites da legislação em vigor necessárias à preparação de toda a documentação legal, conforme aplicável, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos do seu código, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder e à CVM;
- (vii) não ocorrência de alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacionais, operacionais do Gestor, conforme verificado exclusivamente pelo Coordenador Líder segundo critérios de avaliação razoáveis e aplicáveis ao mercado, que possa afetar negativamente a capacidade financeira de cumprimento das obrigações assumidas perante a Classe;
- (viii) emissão, pelo assessor legal da Oferta, de minuta de parecer jurídico (legal opinion) atestando a adequação jurídica da Oferta em forma e substância satisfatórias e observada a regulamentação específica;
- (ix) fornecimento, pelo Fundo, em tempo hábil, de todas as informações, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência dos Prestadores de Serviços Essenciais; (b) pedido de autofalência dos Prestadores de Serviços Essenciais; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face dos Prestadores de Serviços Essenciais e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pelos Prestadores de Serviços Essenciais, mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso pelo Prestadores de Serviços Essenciais em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

- (xi) acordo entre os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xii) o Fundo arcar com a integralidade dos custos relacionados à Oferta que sejam devidos até o momento da liquidação da Oferta, sem prejuízo da obrigação de pagamento, pelo Fundo, de eventuais outros custos da Oferta que venham a ser incorridos ou apurados após a liquidação;
- (xiii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas e devidas pelo Fundo perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao grupo econômico do Coordenador Líder estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xiv) observância e cumprimento do período de silêncio aplicável à Oferta, conforme regulamentação da CVM aplicável;
- (xv) cumprimento de todos os requisitos exigidos pela Resolução CVM 175, pela Resolução CVM 160 e pelas normas de autorregulamentação ANBIMA, bem como demais leis e regulamentações aplicáveis para a realização da distribuição das Cotas;
- (xvi) recolhimento de todos os tributos devidos e aplicáveis, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta e/ou referentes às Cotas, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xvii) manutenção do registro dos Prestadores de Serviços Essenciais perante a CVM;
- (xviii) obtenção, pelas Partes, do registro automático da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável; e
- (xix) não ocorrência de qualquer fato que resulte em alteração adversa ou incongruência relevante verificada nas informações e nos documentos fornecidos ao Coordenador Líder que impacte de forma negativa a Oferta.

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, o Fundo, a Administradora e a Gestora acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas 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 Suspensiva, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio de aviso e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, o Fundo, a Administradora e a Gestora, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Na hipótese prevista acima, a Emissão 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 da Cláusula 18 do Contrato de Distribuição, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 10.3.1 do Contrato de Distribuição.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 03 (três) Dia Útil da 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, as seguintes comissões e remunerações (“Comissionamento”):

- (i) **Comissão de coordenação e estruturação:** no valor equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) (“Comissão de Coordenação”).

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

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

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 do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.				
Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$ ⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação (*)	R\$ 30.000,00	0,03%	R\$ 0,03	0,03%
Assessores Legais	R\$ 200.000,00	0,17%	R\$ 0,17	0,17%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 36.000,00	0,03%	R\$ 0,03	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 27.600,00	0,02%	R\$ 0,02	0,02%
Custos de Marketing e Outros Custos	R\$ 9.000,00	0,01%	R\$ 0,01	0,01%
TOTAL	R\$ 302.600,00	0,25%	R\$ 0,25	0,25%

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

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

TPA SAMPA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 36.033.027/0001-28

www.tpaempreendimentos.com.br

Objeto Social: A Sociedade tem como objeto social a realização de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 64.100 e nº 72.980 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o regime de Incorporação Imobiliária nos moldes da Lei nº 4.591/64 e alterações posteriores, promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações sob o regime de condomínio.

Descrever sumariamente o histórico do emissor: realização de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 64.100 e nº 72.980 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas:

Incorporação de empreendimentos imobiliários

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

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor:

item não aplicável

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

a. nome: **TPA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

b. nacionalidade: **BRASILEIRA;**

c. CPF/CNPJ: **08.610.410/0001-66;**

d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie **44.505.835;**

e. percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie **99,99%;**

f. percentual detido em relação ao total do capital social **99,99%;**

g. se participa de acordo de acionistas: *item não aplicável;*

h. se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador;

a. nome: **MAURO TEIXEIRA PINTO.**

b. nacionalidade: **BRASILEIRA;**

c. CPF/CNPJ: **125.786.718-00;**

d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie **44.505.835;**

i. se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País: *item não aplicável;*

j. data da última alteração: **12/06/2025;**

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

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

item não aplicável

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

não há mecanismos de avaliação de desempenho

- i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência;
- ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações;
- iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos;

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

item não aplicável

d. por órgão:

item não aplicável

- i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero;
 - ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça;
 - iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes;
 - iii. número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável;
 - iv. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes;
- e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

item não aplicável

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

item não aplicável

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº Total de membros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Nº Membros remunerados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: salário/pró-labore	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: benefícios diretos/indiretos	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: participação em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração variável: participação nos resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pós-emprego	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pelo desligamento	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração baseada em ações	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Valor remuneração por órgão	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Total remuneração por órgão	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

- a. nome das partes relacionadas: **TPA AURORA965– EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**
- b. relação das partes com o emissor: Coligadas sob controle comum
- c. data da transação 10/10/2025
- d. objeto do contrato: Mútuo
- e. se o emissor é credor ou devedor: n/a
- f. montante envolvido no negócio: R\$2.635.746,77
- g. saldo existente: R\$2.635.746,77
- h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir: n/a
- i. garantias e seguros relacionados: n/a
- j. duração: 24 meses
- k. condições de rescisão ou extinção: n/a
- l. natureza e razões para a operação: n/a
- m. taxa de juros cobrada, se aplicável: n/a
- n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses: n/a
- o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado: n/a

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

O Capital Social é de R\$44.505.835,00, classe única, totalmente integralizado.

	Classe Única
Capital Emitido (R\$)	44.505.835,00
Capital Subscrito (R\$)	44.505.835,00
Capital Integralizado (R\$)	44.505.835,00
Prazo Integralização	Não aplicável
Capital Autorizado	Não aplicável
Limite Remanescente	Não aplicável
Títulos Conversíveis	Não aplicável
Condições de Conversão	Não aplicável

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

Item não aplicável

- a. identificação do valor mobiliário
- b. quantidade
- c. valor nominal global
- d. data de emissão
- e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social
- f. restrições à circulação
- g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando:
 - i. condições
 - ii. efeitos sobre o capital social
- h. possibilidade de resgate, indicando:
 - i. hipóteses de resgate
 - ii. fórmula de cálculo do valor de resgate
- i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:
 - i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado
 - ii. juros
 - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto
 - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado
 - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:
 - à distribuição de dividendos
 - à alienação de determinados ativos
 - à contratação de novas dívidas

- à emissão de novos valores mobiliários
 - à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas
- vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato
- j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários
- k. outras características relevantes

TPA AURORA965– EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, andar 12, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.428-000, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 42.534.385/0001-17.

www.tpaempreendimentos.com.br

Objeto Social: A Sociedade tem como objeto social a realização de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 21.560 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o regime de Incorporação Imobiliária nos moldes da Lei nº 4.591/64 e alterações posteriores, promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações sob o regime de condomínio.

Descrever sumariamente o histórico do emissor: realização de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 21.560 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas: Incorporação de empreendimentos imobiliários

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

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor: não se aplica

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

a. nome: **TPA - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

b. nacionalidade: BRASILEIRA

c. CPF/CNPJ: 08.610.410/0001-66

d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie 43.656.536

e. percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie 99,99%

f. percentual detido em relação ao total do capital social 99,99%

g. se participa de acordo de acionistas: não se aplica

h. se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador

a. nome: **MAURO TEIXEIRA PINTO.**

b. nacionalidade: BRASILEIRA;

c. CPF/CNPJ: 125.786.718-00;

d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie 43.656.536;

i. se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País: não se aplica;

j. data da última alteração: 12/06/2025.

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

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

item não aplicável

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

não há mecanismos de avaliação de desempenho

- i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência
- ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações
- iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

item não aplicável

d. por órgão:

item não aplicável

- i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero
- ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça
- iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes
- iii. número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável
- iv. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

item não aplicável

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

item não aplicável

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº Total de membros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Nº Membros remunerados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: salário/pró-labore	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: benefícios diretos/indiretos	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração fixa anual: participação em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Remuneração fixa anual: outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: participação nos resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável: outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pós-emprego	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pelo desligamento	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração baseada em ações	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Valor remuneração por órgão	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Total remuneração por órgão	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

- a. nome das partes relacionadas: **TPA SAMPA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**
- b. relação das partes com o emissor: Coligadas sob controle comum
- c. data da transação 10/10/2025
- d. objeto do contrato: Mútuo
- e. se o emissor é credor ou devedor: n/a
- f. montante envolvido no negócio: R\$2.635.746,77
- g. saldo existente: R\$2.635.746,77
- h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir: n/a
- i. garantias e seguros relacionados: n/a
- j. duração: 24 meses
- k. condições de rescisão ou extinção: n/a
- l. natureza e razões para a operação: n/a
- m. taxa de juros cobrada, se aplicável: n/a
- n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses: n/a
- o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado: n/a

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

Campo	Única/Ordinária
Capital Emitido (R\$)	36.685.219,00
Capital Subscrito (R\$)	36.685.219,00
Capital Integralizado (R\$)	36.685.219,00
Prazo Integralização	Não aplicável
Capital Autorizado	Não aplicável
Limite Remanescente	Não aplicável
Títulos Conversíveis	Não aplicável
Condições de Conversão	Não aplicável

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

Item não aplicável

- a. identificação do valor mobiliário
- b. quantidade
- c. valor nominal global
- d. data de emissão
- e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social
- f. restrições à circulação
- g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando:
 - i. condições
 - ii. efeitos sobre o capital social
- h. possibilidade de resgate, indicando:
 - i. hipóteses de resgate
 - ii. fórmula de cálculo do valor de resgate
- i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:
 - i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado
 - ii. juros
 - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto
 - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado
 - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:
 - à distribuição de dividendos;
 - à alienação de determinados ativos;

- à contratação de novas dívidas;
- à emissão de novos valores mobiliários;
- à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas.

vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato

j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

k. outras características relevantes.



(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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Instrumento de Constituição do Fundo

Anexo II – Ato de Aprovação da 1ª Emissão e Regulamento Consolidado do Fundo

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Minuta dos Documentos de Aceitação da Oferta

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 “Brio Multifamily 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.

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 informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175, serão incorporados por referência a este Prospecto, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar 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” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”); e
- **ADMINISTRADORA:** <https://www.hemeradtvm.com.br> (neste website, acessar “Fundos”, clicar na caixa de pesquisa e escrever “Brio”, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada).

Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 9 A 24 DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, Curitiba – PR
E-mail: fundos.estruturados@hemeradtvm.com.br
Telefone: 11 5430-2513

Gestora **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, conjunto 22, Jardim Paulistano,
CEP 01451-001, São Paulo – SP
E-mail: ri@brioinvestimentos.com.br
Telefone: 11 2892-6007

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 **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, Curitiba – PR
E-mail: admfundos@hemeradtvm.com.br
Telefone: 11 5430-2520

Assessor Jurídico da Oferta **I2A ADVOGADOS**
Rua Butantã, 336, nº 336, 4º andar, CEP 05424-000, São Paulo, SP
Telefone: (11) 5102-5400

Escriturador e Custodiante **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, Curitiba – PR
E-mail: escrituracao@hemeradtvm.com.br
Telefone: 41 3122-7304

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

Auditor Independente Empresa de auditoria independente, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços, sendo certo que a contratação será realizada próxima ao final do primeiro exercício social do Fundo.

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 30 de setembro de 2025 sob o nº 0325192.

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

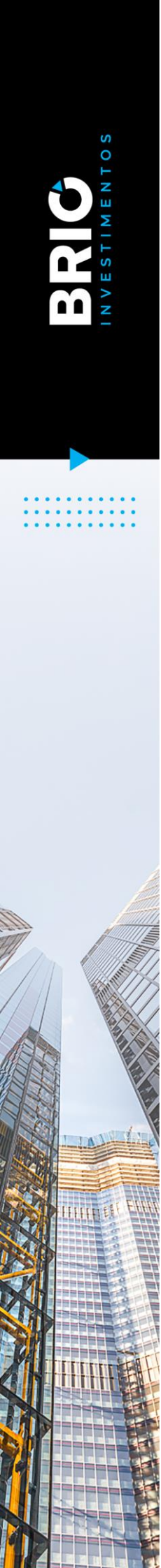
A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

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 é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175 e pelo seu Anexo Normativo III.

Considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O correio eletrônico será encaminhado concomitantemente a cada cotista da Classe, de acordo com os prazos definidos no Regulamento, e contará com aviso de recebimento, confirmação de leitura e assinatura eletrônicos e toda manifestação do Cotista será armazenada pela Administradora.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no parágrafo acima dependerá de autorização do cotista da Classe.

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

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

A Administradora enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, caso em que o cotista que assim optar deverá arcar com os custos de envio, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

A Administradora também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.hemeradvm.com.br), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III, tais como relatórios da administradora, informe anual da Classe, demonstrações financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

A Administradora informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência na Classe.

A divulgação de que trata parágrafo acima será feita por correio eletrônico ou, a pedido do cotista, correspondência registrada, e através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM em rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas da Classe, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

Público-alvo do Fundo

A Classe receberá recursos de investidores qualificados, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Objetivo e Política de Investimento

O objeto da Classe, que tem prazo indeterminado é o investimento direta ou indiretamente em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos imóveis objeto das matrículas n.º 21.560, n.º 64.100 e n.º 72.980 perante o 5º Registro de Imóveis de São Paulo, na capital do estado de São Paulo, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente (“Ativos Alvo”):

1. Investimentos diretos pela Classe em imóveis e direitos reais sobre imóveis ou por meio de sociedade(s) limitada(s) ou sociedade(s) anônima(s), constituídas no Brasil, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 (“Sociedades Elegíveis”);
2. Investimentos por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações não sejam integralmente detidas pela Classe, os quais observarão as seguintes regras:
 - a. as Sociedades Elegíveis serão regidas por acordos de sócios e/ou de acionistas que proverão à Classe o controle irrestrito da sociedade; e
 - b. a Gestora fará a gestão ativa das Sociedades Elegíveis por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos sócios, com monitoramento e fiscalização de todas as atividades elencadas na cláusula acima, acrescidas de acompanhamento e gerenciamento de todas as contratações, da fiscalização da execução do cronograma físico-financeiro de obra, de auditoria das demonstrações contábeis, livro razão e extratos bancários das Sociedades Elegíveis, entre outras atividades.
3. Investimentos pela Classe ou por meio Sociedades Elegíveis na aquisição de valores mobiliários de veículos de investimento e/ou operações financeiras estruturadas, quais sejam: (a) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta em Ativos Alvo e/ou nas Sociedades Elegíveis; (b) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam nas Sociedades Elegíveis; (c) investimentos em debêntures, notas promissórias, notas comerciais e qualquer outros títulos e valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (d) investimentos em CRI.

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

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

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas acima, os recursos da Classe serão aplicados de forma a proporcionar, ao cotista, remuneração para o investimento realizado, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, visando rentabilizar os investimentos mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe, conforme permitido pelo Regulamento, pela CVM e pelas demais disposições legais.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

Competirá exclusivamente à Administradora, conforme recomendação da Gestora, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo) de titularidade da Classe.

Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo).

Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe deverão ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de comum acordo pela Administradora e pela Gestora, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos da Classe deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio, a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras da Classe que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez imediata, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha, com nota de classificação de risco (rating) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Moody’s América Latina Ltda. e pela Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que “nota mínima” significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da Classe, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência da Classe, a Gestora, exercendo a gestão da Classe, não encontre Ativos Alvo para investimento pela Classe, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e de principal proporcionalmente.

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da Classe, a Administradora, mediante recomendação da Gestora, poderá, excepcionalmente: (a) alienar Ativos Alvo ou (b) promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Anexo, para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da Classe.

Os recursos das emissões de cotas da Classe serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual da Classe e disponibilizado na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.hemeradtv.com.br>), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas Regulamento.

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

Taxa de Administração

A Administradora e a Gestora receberão por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: (i) pelo valor equivalente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) relativo aos serviços prestados pela Administradora (“Remuneração da Administradora”); (ii) 0,65% a.a. (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da Classe pela Gestora (“Remuneração da Gestora” e quando referida em conjunto com a Remuneração da Administradora, “Taxa de Administração”). A Taxa de Administração deverá ser calculada sobre

(a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e que deverá ser pago diretamente à Administradora ou à Gestora, conforme aplicável.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, sendo o valor mínimo mensal atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA-IBGE”).

A Administradora e a Gestora podem estabelecer que as parcelas respectivamente devidas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração respectivamente devida.

Enquanto a Classe seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária da B3, a Administradora irá prestar os serviços de escrituração de cotas da Classe, sendo certo que a Remuneração da Administradora inclui a remuneração devida por tais serviços de escrituração, não sendo devida remuneração adicional.

A Taxa de Administração compreende as taxas de eventuais fundos de investimento que compõem a carteira de ativos da Classe, salvo se (i) as cotas são admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) os fundos investidos são geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Política de distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil, podendo o saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionados no Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pela Classe, sob orientação da Gestora, uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, que poderá ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas de emissão da Classe.

Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 serão seguirão seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

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 contábeis apresentadas pela Administradora;
- II. substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- IV. alteração do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos da Classe, tal como prevista no artigo 2º do Anexo do Regulamento;
- V. emissão de novas cotas, observada a possibilidade de emissão de Cotas via Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação da Classe;
- VII. liquidação da Classe, naquilo que não estiver disciplinado no Anexo do Regulamento;
- VIII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- IX. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- X. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- XI. apreciação dos bens e direitos utilizados na integralização de cotas da Classe, conforme aplicável;
- XII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III; e
- XIV. alteração de quaisquer matérias relacionadas à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “II”, “IV”, “VI”, “VII”, “XI”, “XIII” e “XIV” acima.

Os percentuais de que tratam os parágrafos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.brioinvestimentos.com.br.

Perfil da Administradora

A **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, foi autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM n.º 19.131, de 01 de outubro de 2021. Seus sócios fundadores unem forças a uma equipe qualificada, comprometidos em entregar soluções sofisticadas, integradas e sob medida para o mercado de capitais. Nosso diferencial é a habilidade de adaptar-se para atender às necessidades únicas de um mercado de capitais e financeiro exigente, que busca serviços e soluções além do convencional.

Fonte: Administradora

Perfil da Gestora

A Brio Investimentos Ltda, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório n.º 15.318, de 20 de outubro de 2016. Fundada em 2012 por executivos com vasto histórico de investimento e desenvolvimento imobiliário no Brasil e perfis complementares, a Brio Investimentos busca investir em oportunidades selecionadas de forma diligente no mercado imobiliário brasileiro. Baseada em sólidos valores de ética, disciplina e crescimento sustentável, a Brio tem como principal compromisso entregar valor e garantir uma relação de confiança e respeito com todos os seus stakeholders. Com uma visão ampla das principais classes de ativos imobiliários, a gestora analisa o ciclo imobiliário e os fundamentos de cada classe de ativo para alocar capital em oportunidades com boa relação de risco e retorno, buscando gerar valor de longo prazo para seus investidores, sócios e clientes.

Fonte: Gestora

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) *Cotistas residentes no Brasil*

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

Em 11 de junho de 2025 foi editada a Medida Provisória nº 1.303 (“MP 1.303”), a qual estabelece novas regras para a tributação de aplicações financeiras e ativos virtuais no Brasil, incluindo a aplicação em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. A partir desta data os rendimentos auferidos pelos cotistas nas aplicações em cotas de FII emitidas ou integralizadas após 31 de dezembro de 2025 estarão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte, com alíquotas de 5% (cinco por cento) ou 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), conforme o caso, aplicáveis no momento da distribuição de rendimentos, amortização ou resgate das cotas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior.*

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos 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 não estão sujeitos à incidência do imposto de renda.

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas residentes no exterior pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco 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, 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) IR

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

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

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.

Caso a MP 1.303 seja convertida em lei, as novas regras de tributação relacionadas aos FII produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026. Nos termos do art. 42 da MP 1.303, ficam isentos do imposto sobre a renda os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras dos FII.

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).

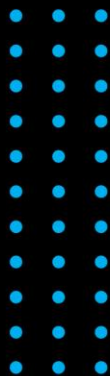
Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA 1ª EMISSÃO E REGULAMENTO CONSOLIDADO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	MINUTA DOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO
BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este *Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”)*, a **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 39.669.186/0001-01, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Administradora”); e

BRIO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Gestora” e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os “Prestadores de Serviços Essenciais”),

RESOLVEM: constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e em vigor, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que será denominado **BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** e terá as características previstas no regulamento do Fundo, anexo a este instrumento (“Regulamento”), bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe”)

Em atenção ao artigo 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores dela. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe disponível ao público no sistema SGF da CVM.





Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.



ANEXO

VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



REGULAMENTO DO
BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Curitiba, 30 de setembro de 2025

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, designado neste Regulamento (conforme abaixo definido) como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor, que dispõe sobre matéria geral de fundo de investimento (“Resolução CVM 175”), pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre fundos de investimento imobiliário (“Anexo Normativo III”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. O exercício social do **FUNDO** se encerra em 30 de junho de cada ano.

Art. 2º – O **FUNDO** é administrado pela **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 39.669.186/0001-01, designada neste Regulamento como **ADMINISTRADORA**, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (<https://www.hemeradtvm.com.br>).

Parágrafo Único. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** e à **CLASSE ÚNICA** (conforme definida abaixo) que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores.

Art. 3º - O **FUNDO** é gerido pela **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, designada neste Regulamento como **GESTORA**, e quando mencionada em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** ou **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, quando mencionado indistintamente, será responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, em adição à consultoria com relação à carteira de ativos que comporão o patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** e à **CLASSE ÚNICA** (conforme

definida abaixo) que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na página na rede mundial de computadores da **GESTORA** no seguinte endereço: www.brioinvestimentos.com.br.

Art. 4º - A custódia dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pela **ADMINISTRADORA** devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.913, de 16 de julho de 2021, ou quem venha a substituí-la ("**CUSTODIANTE**"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. A **CUSTODIANTE** prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA**, ou quem venha a substituí-la, prestará os serviços de escrituração de Cotas, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA**, em comum acordo com a **GESTORA**, deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do **FUNDO**, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

Art. 7º - As distribuições de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, definida em comum acordo entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

Art. 8º - Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o **FUNDO** poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do **FUNDO** no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

Parágrafo Único. A contratação da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

Art. 9º - Os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, bem como os terceiros contratados, responderão perante a CVM, os Cotistas e qualquer terceiro, de maneira individual apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má fé comprovados, dentro de suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com a **CLASSE ÚNICA**, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º - Não obstante o previsto no caput, os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** não respondem por eventual patrimônio líquido negativo da **CLASSE ÚNICA** nem por qualquer obrigação da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - **OS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pela **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

Art. 10 - O **FUNDO** possui classe única de cotas, designada neste Regulamento e no seu anexo descritivo ("Anexo") como **CLASSE ÚNICA**, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às cotas do Fundo serão entendidas como referências às cotas da **CLASSE ÚNICA**, assim como as referências ao Fundo serão entendidas como referências à **CLASSE ÚNICA**.

Parágrafo Único. Para os fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros ("Código ANBIMA") e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), a **CLASSE ÚNICA** do **FUNDO** é classificada como de mandato híbrido, gestão ativa e enquadrada no segmento de atuação residencial.

ANEXO DESCRITIVO DA**CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO**
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CAPÍTULO I – DO OBJETO DA CLASSE ÚNICA**

Art. 1º - O objeto da **CLASSE ÚNICA**, que tem prazo indeterminado é o investimento direta ou indiretamente em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos imóveis objeto das matrículas n.º 21.560, n.º 64.100 e n.º 72.980 perante o 5º Registro de Imóveis de São Paulo, na capital do estado de São Paulo, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente ("Ativos Alvo"):

1. Investimentos diretos pela CLASSE ÚNICA ou por meio de sociedade(s) limitada(s) ou sociedade(s) anônima(s), constituídas no Brasil, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 ("Sociedades Elegíveis");

2. Investimentos por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações não sejam integralmente detidas pela CLASSE ÚNICA, os quais observarão as seguintes regras:

a. a **CLASSE ÚNICA** deverá ter participação controladora, ou seja, acima de 50% (cinquenta por cento) no capital social das Sociedades Elegíveis;

b. as Sociedades Elegíveis serão regidas por acordos de sócios e/ou de acionistas que proverão à **CLASSE ÚNICA** o controle irrestrito da sociedade; e

c. a **GESTORA** fará a gestão ativa das Sociedades Elegíveis por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos sócios, com monitoramento e fiscalização de todas as atividades elencadas na cláusula acima, acrescidas de acompanhamento e gerenciamento de todas as contratações, da fiscalização da execução do cronograma físico-financeiro de obra, de auditoria das demonstrações contábeis, livro razão e extratos bancários das Sociedades Elegíveis, entre outras atividades.

3. Investimentos pela CLASSE ÚNICA ou por meio Sociedades Elegíveis na aquisição de valores mobiliários de veículos de investimento e/ou operações financeiras estruturadas, quais sejam: (a) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta nas Sociedades Elegíveis; (b) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam nas Sociedades Elegíveis; (c) investimentos em debêntures, notas promissórias, notas comerciais e qualquer outros títulos e valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (d) investimentos em CRI.

§ 1º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Anexo:

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

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 2º - Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 1º acima, os recursos da **CLASSE ÚNICA** serão aplicados de forma a proporcionar, ao cotista, remuneração para o investimento realizado, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, visando rentabilizar os investimentos mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da **CLASSE ÚNICA**, conforme permitido pelo Regulamento, pela CVM e pelas demais disposições legais.

§ 1º - Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, a **CLASSE ÚNICA** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **(a)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou **(b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - Competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo de sua competência de titularidade da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela **CLASSE ÚNICA** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo).

Art. 3º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de

comum acordo pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Parágrafo Único - O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 4º - A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos da **CLASSE ÚNICA** deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 5º - A **CLASSE ÚNICA** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio, a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6º - As disponibilidades financeiras da **CLASSE ÚNICA** que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da **CLASSE ÚNICA**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez imediata, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha, com nota de classificação de risco (rating) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e pela Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que "nota mínima" significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco.

§ 1º - Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - Caso, a qualquer momento durante a existência da **CLASSE ÚNICA**, a **GESTORA**, exercendo a gestão da **CLASSE ÚNICA**, não encontre Ativos Alvo para investimento pela **CLASSE ÚNICA**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e de principal proporcionalmente.

Art. 7º - Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na

Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da **CLASSE ÚNICA**, a **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA**, poderá, excepcionalmente: **(a)** alienar Ativos Alvo ou **(b)** promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Anexo, para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da **CLASSE ÚNICA**.

Art. 8º - Os recursos das emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 9º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a **CLASSE ÚNICA** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Parágrafo Único - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela **CLASSE ÚNICA**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a **CLASSE ÚNICA** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual da **CLASSE ÚNICA** e disponibilizado na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (<https://www.hemeradtvm.com.br>), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 10 - O objeto e a política de investimentos da **CLASSE ÚNICA** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

Art. 11 – Por força do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("Lei de Locações"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio do da **CLASSE ÚNICA**, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pela **CLASSE ÚNICA**, quando da transferência, direta ou indireta, dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Anexo.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA** será baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**. A recomendação da **GESTORA**, conforme o caso, deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA**, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido neste Anexo.

§ 2º - a **CLASSE ÚNICA** poderá realizar reformas, ampliações, expansões ou benfeitorias nos imóveis integrantes do seu patrimônio com o objetivo de potencializar o retorno dos investimentos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO-ALVO E DAS COTAS

Art. 12 - A **CLASSE ÚNICA** receberá recursos de investidores qualificados, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários ("Público Alvo").

§ 1º - As cotas da **CLASSE ÚNICA** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural e garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, nos termos descritos neste Anexo.

§ 2º - A **CLASSE ÚNICA** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias da **CLASSE ÚNICA**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º - A aquisição das cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Anexo, em especial: **(i)** às disposições relativas à política de investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE ÚNICA**, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Anexo.

§ 6º - As cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Adicionalmente, uma vez admitidas à negociação em mercado organizado, a **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Anexo, autorizada a alterar o mercado em que as

cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de mercado de balcão organizado.

- I. Enquanto as Cotas não sejam depositadas nos termos do caput, poderão ser integralizadas ou negociadas fora do âmbito de mercado de balcão organizado, diretamente no **ESCRITURADOR**, observados o prazo, as condições e a tributação previstos na regulamentação vigente; e
- II. Para fins de integralização das Cotas, devem ser observados os procedimentos previstos no artigo 19 deste Anexo.

§ 7º - O titular de cotas da **CLASSE ÚNICA**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **da CLASSE ÚNICA**;
- II. salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** ou da **ADMINISTRADORA**;
- III. possui responsabilidade limitada ao valor subscrito em relação à **CLASSE ÚNICA**, de modo que, caso seja verificado patrimônio líquido negativo, os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, cada qual em sua esfera de atuação, deverão observar os procedimentos previstos pelos artigos 122 e seguintes da Resolução CVM 175, inclusive proceder com a declaração de insolvência da **CLASSE ÚNICA**; e
- IV. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da **CLASSE ÚNICA**.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de cotas, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DE COTAS

Art. 13 – A **CLASSE ÚNICA** iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), correspondente a 1.300.000 (um milhão e trezentos cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais)

§ 1º - As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e destinadas exclusivamente a

Investidores Qualificados (conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), que se enquadrem no público alvo da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - As cotas da Primeira Emissão serão ofertadas no Brasil, sob a coordenação da **ADMINISTRADORA**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Coordenador Líder").

§ 3º - Caso o patrimônio indicado neste artigo 13 não seja alcançado, a emissão será cancelada e a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente: **(a)** realizar o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da **CLASSE ÚNICA**; e **(b)** proceder à liquidação da **CLASSE ÚNICA**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "a" acima.

§ 4º - Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**.

Art. 14 – As ofertas públicas de cotas da **CLASSE ÚNICA** serão realizadas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no(s) respectivo(s) documento(s) de aceitação da oferta e poderão ser realizadas por meio de rito de registro ordinário ou de rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda as disposições do Regulamento, deste Anexo, da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo III e demais normas aplicáveis.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, e as declarações exigidas pela Resolução CVM 30, conforme o caso, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e do qual constarão, entre outras informações:

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

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas da **CLASSE ÚNICA**, estará disponível ao investidor o exemplar do Regulamento e deste Anexo e, quando aplicável, do Prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) das disposições contidas no Regulamento e neste Anexo, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da **CLASSE ÚNICA**;
- b) dos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE ÚNICA**, conforme descritos em prospecto de distribuição pública, quando aplicável, e no informe anual da **CLASSE ÚNICA**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável; e
- c) da Remuneração da **ADMINISTRADORA** devida, da Remuneração da **GESTORA** devida, e demais valores a serem pagos a título de encargos da **CLASSE ÚNICA**.

§ 5º - As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável, inclusive aquelas que forem arcadas pela **GESTORA**, poderão ser consideradas como encargos da **CLASSE ÚNICA**, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI deste Anexo, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão da **CLASSE ÚNICA**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 15 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da **CLASSE ÚNICA** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se a **CLASSE ÚNICA** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da **CLASSE ÚNICA**, esta passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. (a) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE ÚNICA**, por determinado cotista, pessoa natural; ou (b) a propriedade percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE ÚNICA**, por nenhum conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, 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 ÚNICA**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos "I" e "II" deste artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à **CLASSE ÚNICA**, a seus cotistas e/ou aos investimentos na **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da **CLASSE ÚNICA**, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à **CLASSE ÚNICA** e/ou aos seus cotistas.

Art. 16 – Após ouvidas as recomendações da **GESTORA**, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar novas emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA**, para atender à política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável ("Nova Emissão"), desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Art. 17 – A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA** via fato relevante. Referido comunicado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota será fixado conjuntamente pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, tendo em vista, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da **CLASSE ÚNICA** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da **CLASSE ÚNICA**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. conforme definido conjuntamente pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, poderá ser assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido a quem for cotista da **CLASSE**

ÚNICA na data base que for definida na documentação da oferta, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para exercício, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** e da B3;

III. na Nova Emissão, para exercer e para ceder seu direito de preferência, os cotistas deverão observar os prazos e procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** e/ou da B3;

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

V. caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pela **CLASSE ÚNICA** com esta Nova Emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras da **CLASSE ÚNICA** realizadas no período;

VI. é permitido à **ADMINISTRADORA**, inclusive por recomendação da **GESTORA**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição; e

VII. nas emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA** com integralização em séries, a negociação de tais cotas no mercado de balcão apenas será admitida após a total integralização destas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do(s) documento(s) de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: **(a)** juros de 1% (um por cento) ao mês; e **(b)** multa de 10% (dez por cento).

Art. 18 – Além das disposições aplicáveis às Novas Emissões, a **CLASSE ÚNICA** poderá ainda emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da maioria dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no artigo 16 do Anexo Normativo III.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto neste Anexo e na legislação aplicável.

§ 2º - O valor das cotas objeto destas novas distribuições de emissão da **CLASSE ÚNICA** deverá ser aprovado nos termos do inciso I do artigo 17 deste Anexo.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas poderá conferir aos cotistas da **CLASSE ÚNICA** direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

§ 4º - O direito de preferência referido no parágrafo acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pelo **ESCRITURADOR** e, conforme o caso, pela Central Depositária da B3, sendo conferido, aos cotistas, prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para o exercício da preferência.

§ 5º - Na emissão de cotas após a Nova Emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem ou alienarem seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais da B3.

§ 6º - Ressalvadas as condições da Nova Emissão, as informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, se o caso, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 7º - As novas cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais cotas.

Art. 19 - As cotas poderão ser integralizadas, conforme venha a ser aprovado na assembleia de cotistas ou determinado no ato de aprovação da emissão de cotas, em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela **CLASSE ÚNICA** na aquisição de Ativos Alvo, à vista, ou integralizadas mediante chamada de capital, por solicitação da **GESTORA**, ou ainda por meio da integralização em bens e direitos, nos termos do Artigo 9º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, conforme definido na assembleia de cotistas ou no ato de aprovação da emissão de cotas. Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder.

§ 1º - As cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à **ADMINISTRADORA**, as quais serão alocadas pela **ADMINISTRADORA** em uma conta segregada em nome da **CLASSE ÚNICA**, nos termos de cada documento de aceitação da oferta.

§ 2º - A integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA** em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA** conforme solicitação da **GESTORA**. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio

eletrônico dirigido para os cotistas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas.

§ 3º -Previamente à realizada de cada Chamada de Capital será calculada pela **ADMINISTRADORA** a razão entre as cotas já integralizadas e o total de cotas subscritas por cada cotista ("Percentual Integralizado"). Caso, por qualquer razão, inclusive o eventual inadimplemento à Chamada de Capital ou o ingresso de novos cotistas após a primeira Chamada de Capital, os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os cotistas do **CLASSE ÚNICA**, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas cotas prioritariamente aos demais cotistas, até se igualarem aos cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os cotistas, novas chamadas de capital serão feitas proporcionalmente ao número de cotas subscritas e não integralizadas por cada cotista.

§ 4º - As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada da **CLASSE ÚNICA** e aplicadas conforme definido neste Anexo, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da **CLASSE ÚNICA** será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA** em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§ 5º- Verificada a mora do cotista na integralização das cotas subscritas, nos termos previstos no respectivo documento de aceitação da oferta, além de não poder o cotista inadimplente votar nas assembleias gerais da **CLASSE ÚNICA**, poderá a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança, servindo o documento de aceitação da oferta, como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item "i" do § 7º deste artigo reverterá à **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas à **CLASSE ÚNICA**, de que trata o item "ii" do § 7º deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

§ 7º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: **(i)** cedem à **CLASSE ÚNICA**, nos documentos de aceitação da oferta, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 5º acima; e **(ii)** empenham em favor da **CLASSE ÚNICA** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

§ 8º - Serão considerados como dia(s) útil(eis) quaisquer dias, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

Art. 20 – Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, a **ADMINISTRADORA** poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição conforme vier a ser estipulado em cada Suplemento.

CAPÍTULO VI – DAS TAXAS DE INGRESSO E DE DISTRIBUIÇÃO

Art. 21 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário. Conforme definido a cada oferta pública de cotas da **CLASSE ÚNICA**, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária na colocação das respectivas cotas.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 22 –A **CLASSE ÚNICA** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil, podendo o saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionados neste Anexo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pela **CLASSE ÚNICA**, sob orientação da **GESTORA**, uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - A **CLASSE ÚNICA** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas da **CLASSE ÚNICA** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, que poderá ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR** das cotas de emissão da **CLASSE ÚNICA**.

§ 5º - Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 serão seguirão seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Art. 23 – A **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo dos poderes atribuídos à **GESTORA**, tem amplos poderes para gerir o patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração da **CLASSE ÚNICA**, observadas as limitações impostas por este Anexo, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas da **CLASSE ÚNICA**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação da oferta, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da **CLASSE ÚNICA** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade à **CLASSE ÚNICA** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos pela **CLASSE ÚNICA**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Anexo ou, ainda, conforme determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela **CLASSE ÚNICA** nos Ativos Alvo, as quais deverão considerar a orientação da **GESTORA**, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da **CLASSE ÚNICA**, dos Ativos Alvo que comporão a carteira da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo,

considerando a orientação da **GESTORA**.

Art. 24 – Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em comum acordo com a **GESTORA**, em nome da **CLASSE ÚNICA**, nos termos do artigo 83 da Resolução CVM 175 e do artigo 27 do Anexo Normativo III:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- III. empresa especializada para administrar as locações, vendas ou a exploração dos imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos para fins de monitoramento, nas hipóteses mencionadas no artigo 2º deste Anexo; e
- IV. formador de mercado para as cotas da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas da **CLASSE ÚNICA**, salvo se a contratação for previamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 25 – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à **CLASSE ÚNICA** e aos cotistas.

§ 1º - São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para a **CLASSE ÚNICA**, as oportunidades de negócio da **CLASSE ÚNICA**;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos da **CLASSE ÚNICA** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da **CLASSE ÚNICA**;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário à **CLASSE ÚNICA**, ou que este tencione adquirir; e

IV. tratar de forma não equitativa os cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e suas partes relacionadas devem transferir à **CLASSE ÚNICA** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita neste Anexo.

Art. 26 – A **ADMINISTRADORA** deverá prover a **CLASSE ÚNICA** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, através da contratação de terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e do diretor responsável pela supervisão da **CLASSE ÚNICA**:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. custódia de ativos financeiros integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**; e

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos imóveis da **CLASSE ÚNICA** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM.

Art. 27 – A **GESTORA** será a responsável pela gestão da carteira da **CLASSE ÚNICA**, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os ativos que comporão o patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com a Política de Investimento, bem como tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela **CLASSE ÚNICA** nas Aplicações Financeiras. Caberá à **GESTORA**:

- I. gerir a carteira da **CLASSE ÚNICA**, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos ativos que sejam ativos financeiros, bem como auxílio e recomendação à **ADMINISTRADORA** no tocante aos Ativos Alvo de sua competência que venham a integrar a carteira da **CLASSE ÚNICA**, conforme disposto neste Anexo;
- II. negociar, adquirir e/ou alienar os Ativos Alvo, com amplos poderes desde que em conformidade com a política de investimentos definida neste Anexo, observado que a gestão dos imóveis que eventualmente

vierem a fazer parte do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da **CLASSE ÚNICA**;

- III. analisar, avaliar, selecionar e acompanhar os Ativos Alvo, orientando a **ADMINISTRADORA** acerca da aquisição de cada Ativo Alvo pela **CLASSE ÚNICA**, observado o disposto neste Anexo;
- IV. supervisionar a performance da **CLASSE ÚNICA**;
- V. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos da **CLASSE ÚNICA**;
- VI. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, incluindo, mas não se limitando a, acordos de confidencialidades, acordo de investimento, atos e documentos, exercendo ou diligenciando, incluindo participação em assembleia de acionistas das Sociedades Elegíveis, assim como indicação de membro(s) da administração das Sociedades Elegíveis;
- VII. orientar a **ADMINISTRADORA** no implemento dos investimentos e desinvestimentos em Ativos Alvo, incluindo a contratação dos prestadores de serviços necessários para tal finalidade, incluindo advogados, engenheiros, consultorias, construtoras, empreiteiras e assessores técnicos, se aplicável, sempre observando, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, a liquidez necessária para o pagamento das obrigações da **CLASSE ÚNICA**;
- VIII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Anexo;
- IX. recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome da **CLASSE ÚNICA**, caso necessário, negocie e aliene os imóveis integrantes dos Ativos Alvo detidos pela **CLASSE ÚNICA** nos termos dos artigos 1º e 2º deste Anexo;
- X. monitorar toda a carteira da **CLASSE ÚNICA**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- XI. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela **CLASSE ÚNICA** (inclusive no que se refere ao voto em qualquer reunião ou assembleia das Sociedades Elegíveis), realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na Política de Voto (conforme definido abaixo) e a regulamentação aplicável;
- XII. exercer e diligenciar, em nome da **CLASSE ÚNICA**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira da **CLASSE ÚNICA**;

XIII. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que por ela justificadamente solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para a **CLASSE ÚNICA**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pela **CLASSE ÚNICA**;

XIV. transferir à **CLASSE ÚNICA** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**;

XV. 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; e

XVI. observar os limites de composição e concentração dos Ativos Alvo e de concentração em fatores de risco, conforme previstos na regulamentação aplicável.

§ 1º - Observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, assim como as respectivas esferas de atuação: (i) a **ADMINISTRADORA** tem poderes para praticar os atos necessários à administração da **CLASSE ÚNICA**; e (ii) a **GESTORA** tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo.

Art. 28 - A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("**Política de Voto**").

§ 1º - A **GESTORA** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da **CLASSE ÚNICA** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

§ 2º - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.brioinvestimentos.com.br.

Art. 29 – A **GESTORA** poderá contratar, em nome da **CLASSE ÚNICA**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, nos termos do artigo 85 da Resolução CVM 175:

- I. intermediação de operações para a carteira de ativos financeiros;
- II. consultoria de investimentos;
- III. classificação de risco das Cotas;
- IV. formador de mercado para as cotas da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas;
- V. distribuição de cotas; e
- VI. cogestão da carteira da **CLASSE ÚNICA**.

Parágrafo único – Os serviços indicados pelos incisos I e V acima podem ser prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 30 – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA**:

- I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**) e de passivo (escrituração de cotas da **CLASSE ÚNICA**);
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93;
- III. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos cotistas e de transferência de cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa aos imóveis e às operações da **CLASSE ÚNICA**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da **CLASSE ÚNICA**; e **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas;
- IV. Considerando a orientação da **GESTORA**, solicitar a admissão à negociação das cotas da **CLASSE ÚNICA** em mercado organizado;

- V. Sob orientação da **GESTORA**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da **CLASSE ÚNICA**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à **CLASSE ÚNICA**;
- VII. Custear as despesas de propaganda da **CLASSE ÚNICA**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela **CLASSE ÚNICA**;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo III e neste Anexo;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela **CLASSE ÚNICA**, inclusive a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;
- XI. Manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Anexo;
- XII. Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- XIII. Observar as disposições constantes neste Anexo e no(s) prospecto(s) da **CLASSE ÚNICA**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da **CLASSE ÚNICA**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XV. 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;
- XVI. Administrar os recursos da **CLASSE ÚNICA** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XVII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à **CLASSE ÚNICA** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas da **CLASSE ÚNICA**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas da **CLASSE ÚNICA**;

XVIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIX. Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da **CLASSE ÚNICA**;

XX. Fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pela **GESTORA**, permitindo o acompanhamento pelos cotistas dos investimentos realizados;

XXI. Custear as despesas de propaganda da **CLASSE ÚNICA**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela **CLASSE ÚNICA**;

XXII. Cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais; e

XXIII. Realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

§ 1º - A **CLASSE ÚNICA** participará das assembleias de detentores de títulos e ativos integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- A **GESTORA** acompanhará todas as pautas das assembleias gerais acima referidas e em função da política de investimento da **CLASSE ÚNICA**, a **GESTORA**, em nome da **CLASSE ÚNICA**, comparecerá e exercerá o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Art. 31 – Constituem obrigações e responsabilidades da **GESTORA da **CLASSE ÚNICA**:**

I. Informar à **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

II. Providenciar a elaboração do material de divulgação da **CLASSE ÚNICA** para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

III. Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às

operações da **CLASSE ÚNICA**;

- IV. Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- V. Observar as disposições constantes do Anexo;
- VI. Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas; e
- VII. Encaminhar à **ADMINISTRADORA**, após celebrar documentos em nome do **FUNDO** ou da **CLASSE ÚNICA**, cópia do referido documento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua assinatura, observada a esfera de atuação da **GESTORA**.

CAPÍTULO X – DAS VEDAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 32 – É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos da **CLASSE ÚNICA**, nas suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimo, observadas as exceções previstas na regulamentação aplicável;
- III. vender à prestação cotas da **CLASSE ÚNICA**, admitida a integralização via chamada de capital;
- IV. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da **CLASSE ÚNICA** para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a **CLASSE ÚNICA** estiver autorizada a realizar.

Parágrafo Único. Observado o disposto no inciso II acima, é permitido à **GESTORA** realizar empréstimos em nome da **CLASSE ÚNICA** observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela **CLASSE ÚNICA** ou para garantir a continuidade de suas operações.

Art. 33 – Adicionalmente ao previsto acima, é vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, utilizando os recursos da **CLASSE ÚNICA**:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- III. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Anexo e do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da **CLASSE ÚNICA** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou **CONSULTORA IMOBILIÁRIA**; entre a **CLASSE ÚNICA** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, conforme mencionados na alínea "b", do inciso IV, do artigo 32 do Anexo Normativo III, entre a **CLASSE ÚNICA** e o representante de cotistas ou entre a **CLASSE ÚNICA** e o empreendedor;
- IV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III ou neste Anexo;
- V. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- VII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**.

§ 1º - A vedação prevista no inciso "IV" acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - A **CLASSE ÚNICA** poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme o caso, poderá em nome da **CLASSE ÚNICA** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, para garantir obrigações próprias da **CLASSE ÚNICA**."

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 34 – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** receberão por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: **(i)** pelo valor equivalente a **0,15%** (quinze centésimos por cento ao ano) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) relativo aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** (“Remuneração da Administradora”); **(ii)** **1,00%** (um por cento) ao ano, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da **CLASSE ÚNICA** pela **GESTORA** (“Remuneração da Gestora” e quando referida em conjunto com a Remuneração da Administradora, “Taxa de Administração”). A Taxa de Administração deverá ser calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido total da **CLASSE ÚNICA**, ou **(b)** caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, conforme aplicável.

§ 1º A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, sendo o valor mínimo mensal atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA-IBGE”).

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que as parcelas respectivamente devidas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela **CLASSE ÚNICA** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração respectivamente devida.

§ 3º - Enquanto a **CLASSE ÚNICA** seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária da B3, a **ADMINISTRADORA** irá prestar os serviços de escrituração de cotas da **CLASSE ÚNICA**, sendo devido o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, a ser corrigido e pago conforme § 1º do Art. 34 acima.

§ 4º - A Taxa de Administração compreende as taxas de eventuais fundos de investimento que compõem a carteira de ativos da **CLASSE ÚNICA**, salvo se (i) as cotas são admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) os fundos investidos são geridos por partes não relacionadas à **GESTORA**.

§ 5º - Considerando que a **CLASSE ÚNICA** possui natureza de condomínio fechado, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

§ 6º - Pelo serviço de gestão, adicionalmente à Remuneração da Gestora, será devida pela **CLASSE ÚNICA**, à **GESTORA** uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada nos termos do §6º abaixo, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA**, a qual será provisionada mensalmente

e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente para a **GESTORA**.

§ 7º - A Taxa De Performance será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

Sendo:

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme a fórmula:

$$Va = \sum_{\substack{\text{Mês ref.} \\ \text{Mês subsequente} \\ \text{ao encerramento} \\ \text{da oferta ou pagamento} \\ \text{da última Taxa de Performance}}} \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (Mês ref.)}$$

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração da **CLASSE ÚNICA** pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas *pro rata temporis* no período de apuração.

Índice de Correção: IPCA/IBGE + Yield médio do IMA-B/ANBIMA

§ 8º - Para os fins do cálculo de atualização do Va e Vb: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex performance*.

§ 9º - As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 10º - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da **CLASSE ÚNICA**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

CAPÍTULO XII – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 35 - Os **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III, assim como na hipótese de sua liquidação extrajudicial, falência ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para eleger seu sucessor ou a nova gestora, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia.

I. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não a convoque a no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia;

II. Tratando-se de renúncia, aplica-se o disposto no § 1º deste artigo 35, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação; e

III. Se a assembleia de cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º No caso de renúncia, o **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da renúncia. Caso a substituição não ocorra dentro do referido prazo, a **CLASSE ÚNICA** deverá ser liquidada, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento da **CLASSE ÚNICA** perante a CVM.

I. Adicionalmente ao previsto acima, a **ADMINISTRADORA** deverá 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 da **CLASSE ÚNICA**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

§ 3º - No caso de descredenciamento de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, a superintendência da CVM competente pode nomear administradora ou gestora temporária, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o § 1º.

§ 4º - Caso o **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, a **CLASSE ÚNICA** deverá ser liquidada, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento da **CLASSE ÚNICA** perante a CVM.

§ 5º - No caso de renúncia ou início de processo de liquidação da **ADMINISTRADORA**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da **CLASSE ÚNICA** não constitui transferência de propriedade.

§ 7º - Em caso de destituição da **GESTORA** e não sendo eleito substituto na Assembleia que deliberar pela destituição, a **ADMINISTRADORA** deverá convocar Assembleia para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pela **ADMINISTRADORA** na respectiva convocação.

§ 8º - A **GESTORA** continuará a receber a Remuneração da Gestora e a sua parcela da Taxa de Performance até sua efetiva substituição, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer as suas funções, entre outros pagamentos que lhe possam ser devidos nos termos do Acordo Operacional. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, quando este deixar de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

§ 9º - A destituição da **GESTORA** será objeto de deliberação em Assembleia. Aplicam-se à **GESTORA**, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição da Administradora previstos neste capítulo XII.

Art. 36 – Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções, ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 37 – A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas da **CLASSE ÚNICA** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175 e pelo Anexo Normativo III.

§ 1º – Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

I. O correio eletrônico será encaminhado concomitantemente a cada cotista da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com os prazos definidos neste Anexo, e contará com aviso de recebimento, confirmação de leitura e assinatura eletrônicos e toda manifestação do Cotista será armazenada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º – O envio de informações por meio eletrônico prevista no § 1º acima dependerá de autorização do cotista da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º– O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

§ 4º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da **CLASSE ÚNICA**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, caso em que o cotista que assim optar deverá arcar com os custos de envio, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

§ 6º - A **ADMINISTRADORA** também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.hemeradvm.com.br), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III, tais como relatórios da administradora, informe anual da **CLASSE ÚNICA**, demonstrações financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Art. 38 – A **ADMINISTRADORA** informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à **CLASSE ÚNICA**, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência na **CLASSE ÚNICA**.

Parágrafo Único – A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico ou, a pedido do cotista, correspondência registrada, e através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM em

rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas da **CLASSE ÚNICA**, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 39 – Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**;
- III. pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE ÚNICA**;
- IV. alteração do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, tal como prevista no artigo 2º deste Anexo;
- V. emissão de novas cotas, observada a possibilidade de emissão de Cotas via Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação da **CLASSE ÚNICA**;
- VII. liquidação da **CLASSE ÚNICA**, naquilo que não estiver disciplinado neste Anexo;
- VIII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- IX. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- X. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- XI. apreciação dos bens e direitos utilizados na integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável;
- XII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III; e

XIV. alteração de quaisquer matérias relacionadas à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observado o prazo máximo de 90 (noventa) dias para o encaminhamento.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

§ 5º - O Anexo poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação sempre que tal alteração **(i)** decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM ou de adequações legais ou regulamentares, **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** ou dos prestadores de serviços da **CLASSE ÚNICA**, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; ou **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração.

§ 6º - Nos termos do art. 45 do Anexo Normativo III, é dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da aprovação em Assembleia Geral quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do inciso XI acima.

Art. 40 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, que poderá ser realizada de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente pela **GESTORA**, pelo custodiante, por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Anexo.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos entes acima será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 41 – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista da **CLASSE ÚNICA** e deverá ser disponibilizada nas páginas dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** e, caso a distribuição das cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sendo certo que a Assembleia Geral realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

III. caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico; e

IV. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

- 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 da **CLASSE ÚNICA** estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas da **CLASSE ÚNICA** e dos percentuais previstos no artigo 40, § 1º, no artigo 41, § 3º e no artigo 46, § 2º deste Anexo, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 7º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 42 – A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um representante para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA**, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Art. 43 – Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos

incisos "II", "IV", "VI", "VII", "XI", "XIII" e "XIV" do artigo 39 acima.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo 43, *caput*, e § 1º, deverão ser determinados com base no número de cotistas da **CLASSE ÚNICA** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 44 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 45 – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 46 – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar, aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo III aos demais cotistas da **CLASSE ÚNICA**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pela **CLASSE ÚNICA**.

Art. 47. Além de observar os quóruns previstos no artigo 43 deste Anexo, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, da amortização das cotas e da renúncia de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

Parágrafo Único – No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos no Anexo Normativo III, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação da **CLASSE ÚNICA**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 48 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37, incisos I e II do Anexo Normativo III e o previsto no inciso I do artigo 41 deste Anexo.

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

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais da **CLASSE ÚNICA**:

- I. os **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAL** e qualquer outro prestador de serviço;
- II. os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço
- III. partes ligadas aos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**, qualquer prestador de serviço e seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - A verificação do inciso IV do § 2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º - Não se aplica a vedação prevista no § 2º acima quando:

- I. os únicos cotistas da **CLASSE ÚNICA** forem as pessoas mencionadas § 2º acima; ou

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, excetuados aqueles enquadrados nas hipóteses do § 2º acima, manifestada na própria Assembleia constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 49 – A **CLASSE ÚNICA** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE ÚNICA**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser cotista da **CLASSE ÚNICA**;
- 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 no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da **CLASSE ÚNICA**, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a **CLASSE ÚNICA**; 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 à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas da **CLASSE ÚNICA** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas da **CLASSE ÚNICA**, quando a **CLASSE ÚNICA** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas da **CLASSE ÚNICA**, quando a CLASSE ÚNICA tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas da **CLASSE ÚNICA** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e

II. nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, *e-mail*, formação acadêmica, quantidade de cotas da **CLASSE ÚNICA** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Art. 50 – Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III, transformação, incorporação, fusão ou cisão da **CLASSE ÚNICA**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da **CLASSE ÚNICA**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à **CLASSE ÚNICA**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da **CLASSE ÚNICA**;

V. examinar as demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão da **CLASSE ÚNICA** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação da **CLASSE ÚNICA**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III.

Art. 51 – O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais da **CLASSE ÚNICA** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 52 – O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à **CLASSE ÚNICA** e aos cotistas, nos termos do artigo 24 do Anexo Normativo.

Art. 53 – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da **CLASSE ÚNICA**.

CAPÍTULO XVI – DAS DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA

Art. 54. Constituem encargos e despesas da **CLASSE ÚNICA** aqueles listados na regulamentação aplicável (“Encargos e Despesas”).

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas da **CLASSE ÚNICA** correrão por conta do **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** que a tiver contratado.

§ 2º - Conforme faculta o parágrafo único do artigo 42 do Anexo Normativo III, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da **CLASSE ÚNICA**.

CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Art. 55 - A **CLASSE ÚNICA** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa aos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da **CLASSE ÚNICA**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da **CLASSE ÚNICA** e o número de cotas emitidas.

Art. 57 - A **CLASSE ÚNICA** estará sujeita às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII - DA LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - A **CLASSE ÚNICA** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua liquidação dar-se-á

exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos deste Anexo, que deverá deliberar, minimamente, sobre:

I. o plano de liquidação elaborado pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Anexo; e

II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

§ 1º - O plano de liquidação, elaborado conjuntamente pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, deverá indicar estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e um cronograma de pagamentos;

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** deve enviar cópia da ata da Assembleia e do plano de liquidação de que trata o inciso § 1º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia.

Art. 59 – No âmbito da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, a **ADMINISTRADORA** deve:

I. suspender novas subscrições de cotas, salvo se de deliberado em contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à assembleia de que trata o artigo 58;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas da **CLASSE ÚNICA**, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; e

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas.

Art. 60 – No âmbito da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento de:

I. vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 175; e

II. limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecido no Anexo Normativo III;

Parágrafo Único - A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Art. 61 - Na hipótese de liquidação da **CLASSE ÚNICA**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação da **CLASSE ÚNICA**, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

§ 1º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** análise quanto aos valores dos resgates terem 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.

§ 2º - Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo previsto no caput deste artigo, a critério da **GESTORA**:

I – a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na classe; ou

II – a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Art. 62 - Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas por meio de amortização, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro da **CLASSE ÚNICA**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, do termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, quando for o caso.

Art. 63 - A **CLASSE ÚNICA** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º - A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas da **CLASSE ÚNICA**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do

valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

§ 4º - Caso a **CLASSE ÚNICA** efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta, ou as respectivas notas de negociação das cotas da **CLASSE ÚNICA** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Art. 64 – CLASSE ÚNICA poderá realizar a recompra de suas próprias cotas, exclusivamente, para fins de cancelamento das Cotas, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("OPAC"), desde que observadas as condições a seguir descritas:

- a. as cotas estejam admitidas à negociação em mercado organizado;
- b. o valor de recompra da cota seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da recompra;
- c. as cotas recompradas sejam canceladas;
- d. o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas da **CLASSE ÚNICA**, tendo como referência as cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** na data do comunicado de que trata o § 1º, abaixo.

§ 1º - Para efeito do disposto no *caput* deste artigo 64, a **ADMINISTRADORA** deve anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação.

§ 2º - O comunicado a que se refere o item § 1º, acima, (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

§ 3º - É vedado à **CLASSE ÚNICA** recomprar suas próprias cotas:

- a) sempre que a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da cota ou influenciar na decisão do cotista de comprar, vender ou manter suas cotas;
- b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e
- c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das cotas.

CAPÍTULO XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 65 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pela **CLASSE ÚNICA**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 24 deste Anexo, exceto o de primeira distribuição de Cotas da **CLASSE ÚNICA**;
- II. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela **CLASSE ÚNICA**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou de pessoas a eles ligadas;
- III. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou pessoas a eles ligadas;
- IV. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- V. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 6º deste Anexo.

§ 1º - Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 2º - Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 – O objetivo e a política de investimento da **CLASSE ÚNICA** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na **CLASSE ÚNICA**, ciente da possibilidade de eventuais perdas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e/ou aos ativos de liquidez que compõem a carteira em decorrência dos encargos da **CLASSE ÚNICA**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas na **CLASSE ÚNICA** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou da **CLASSE ÚNICA** Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade da **CLASSE ÚNICA**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da **CLASSE ÚNICA** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

Art. 67 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relativas à **CLASSE ÚNICA** e/ou decorrentes deste Anexo.

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Nome do Documento: IPC_Regulamento_Brio_Multifam

Código do Documento: 234531267

Tipo do Documento: Ato do Administrador (ATO)

Nome do P7S: QCECT00234531267.pdf.p7s

Tamanho: 592.78 Kb

Data do Recebimento: 30/09/2025 09:37:39

Hash (SHA1): 3133DD9FE83C0DB1B3588B3A6598E4AAC1DFF027

Documento



Validador



Assinante: BRUNO GOMES SOARES SILVA

Data da Assinatura: 30/09/2025 09:43:30

Motivo da Assinatura: HEMERA Distrib. de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Estado da Assinatura DigitalIntegridade:  VálidaICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  VálidoValidação de LCR:  Válida**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A3

Emitido para: BRUNO GOMES SOARES SILVA

E-mail: bgss_adv@yahoo.com.br

Emitido por: AC OAB G3

Número de Série: 3137652104732296334820504918514825167

Válido de: 20/05/2024 11:10:10 até: 20/05/2027 11:10:10

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: ARSERPRO

Número de Serial: 61830952

Data e Hora (local): 30/09/2025 09:44:06

Data e Hora (UTC): 30/09/2025 12:44:06

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 25A3E

Emissor: AC OAB G3

Data de efetivação: 30/09/2025 09:37:02

Data da próxima atualização: 30/09/2025 10:37:02

Assinante: RODOLFO DE SOUZA SENRA:27772592833

Data da Assinatura: 30/09/2025 09:57:32

Motivo da Assinatura: BRIO INVESTIMENTOS LTDA

Estado da Assinatura DigitalIntegridade:  VálidaICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  VálidoValidação de LCR:  Válida**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A1

Emitido para: RODOLFO DE SOUZA SENRA:27

E-mail: financeiro@brioinvestimentos.com.br

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Número de Série: 1230737606980002882604937437432764863

Válido de: 21/11/2024 11:27:42 até: 21/11/2025 11:27:42

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: ARSERPRO

Número de Serial: 59978849

Data e Hora (local): 30/09/2025 09:57:32

Data e Hora (UTC): 30/09/2025 12:57:32

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 258E4

Emissor: AC CERTISIGN RFB G5

Data de efetivação: 30/09/2025 09:46:03

Data da próxima atualização: 30/09/2025 10:46:03

Assinante: ANDRESSA NAVARRETE AIO:29292385852

Data da Assinatura: 30/09/2025 13:39:02

Motivo da Assinatura: HEMERA Distrib. de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida ICP-Brasil:  Válida Carimbo do Tempo:  Válido
Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A3 Emitido por: AC Certisign RFB G5
Emitido para: ANDRESSA NAVARRETE AIO:29 Número de Série: 3569160994147962297495211550570030123
E-mail: andressaiao@yahoo.com.br Válido de: 05/05/2025 15:39:47 até: 04/05/2028 15:39:47

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: ARSERPRO
Número de Serial: 61874792
Data e Hora (local): 30/09/2025 13:39:27 Data e Hora (UTC): 30/09/2025 16:39:27

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 258EB Emissor: AC CERTISIGN RFB G5
Data de efetivação: 30/09/2025 13:15:12 Data da próxima atualização: 30/09/2025 14:15:12

Assinante: VITOR DE SOUZA SENRA:28624502861
Data da Assinatura: 30/09/2025 14:56:50
Motivo da Assinatura: BRIO INVESTIMENTOS LTDA

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida ICP-Brasil:  Válida Carimbo do Tempo:  Válido
Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A1 Emitido por: AC Certisign RFB G5
Emitido para: VITOR DE SOUZA SENRA:28624 Número de Série: 6794949273665541383380274678096698100
E-mail: financeiro@brioinvestimentos.com.br Válido de: 18/08/2025 16:16:59 até: 18/08/2026 16:16:59

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: ARSERPRO
Número de Serial: 61897906
Data e Hora (local): 30/09/2025 14:56:50 Data e Hora (UTC): 30/09/2025 17:56:50

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 258EE Emissor: AC CERTISIGN RFB G5
Data de efetivação: 30/09/2025 14:47:03 Data da próxima atualização: 30/09/2025 15:47:03





BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA 1ª EMISSÃO E REGULAMENTO CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO E ATO DE APROVAÇÃO DA 1ª
(PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BRIO
MULTIFAMILY - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este *Instrumento Particular de Alteração de Regulamento e Ato de Aprovação da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Brio Multifamily – Responsabilidade Limitada*, a **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 39.669.186/0001-01, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Administrador”); e **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Gestor” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “Prestadores de Serviços Essenciais”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A classe única de cotas do **BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.959.750/0001-42 (respectivamente “Classe” e “Fundo”), administrado pelo Administradora e gerido pelo Gestor, encontra-se devidamente constituída por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, formalizado em 30 de setembro de 2025;
- (ii) O Fundo e sua Classe não possuem cotistas até o presente momento; e
- (iii) O Fundo e sua Classe não emitiram cotas e tampouco adquiriram quaisquer ativos para integrar sua carteira.

RESOLVEM o Administrador e o Gestor:

1. Alterar o Regulamento do Fundo que passará a vigor conforme a versão consolidada anexa a este instrumento.
2. Aprovar a distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Emissão”), em regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), com as seguintes principais características descritas abaixo:



- a) Rito:** a Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160");
- b) Público-Alvo:** investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e em vigor ("Investidores Qualificados" ou "Investidores");
- c) Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Emissão serão destinados à aquisição dos imóveis objeto das matrículas n.º 21.560, n.º 64.100 e n.º 72.980 perante o 5º Registro de Imóveis de São Paulo, na capital do estado de São Paulo ("Aquisições");
- d) Valor Total de Emissão:** o valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta");
- e) Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais), na respectiva Data de Emissão ("Preço de Emissão");
- f) Taxa de Distribuição:** os custos da Emissão serão arcados pelo Fundo;
- g) Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da presente Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160;
- h) Forma Subscrição e de Integralização:** As Cotas serão subscritas através da assinatura dos documentos de aceitação da Oferta ("Documentos de Aceitação da Oferta") pelos Investidores, os quais deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas: **(i)** em moeda corrente a medida em que o Fundo identifique oportunidades de investimento ou identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, quando o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma chamada de capital ao Investidor ("Chamada de Capital"), sendo que as chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas; ou **(ii)** à vista, 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, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na respectiva data de



liquidação da ordem de investimento. A integralização das Cotas objeto das Aquisições deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

- i) Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas, no mínimo, a 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) Cotas, correspondentes à R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"). Na eventualidade de o montante distribuído no âmbito da Oferta ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Coordenador Líder;
- j) Lote Adicional:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- k) Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- l) Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se ocorrendo a Distribuição Parcial das 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.
- m) Limitações à negociação:** as Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados a qualquer momento;
- n) Procedimento de Alocação:** haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, 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, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e
- o) Outras Disposições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos no Prospecto Definitivo e nos documentos da Oferta. Os Prestadores de Serviços Essenciais ficam autorizados a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta.



3. Aprovar a contratação do **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta.

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 10 de outubro de 2025.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO

VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



REGULAMENTO DO
BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.959.750/0001-42

Curitiba, 10 de outubro de 2025

Art. 1º - O **BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, designado neste Regulamento (conforme abaixo definido) como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor, que dispõe sobre matéria geral de fundo de investimento ("Resolução CVM 175"), pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre fundos de investimento imobiliário ("Anexo Normativo III") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. O exercício social do **FUNDO** se encerra em 30 de junho de cada ano.

Art. 2º – O **FUNDO** é administrado pela **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 39.669.186/0001-01, designada neste Regulamento como **ADMINISTRADORA**, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.131, de 01 de outubro de 2021. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (<https://www.hemeradtvm.com.br>).

Parágrafo Único. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** e à **CLASSE ÚNICA** (conforme definida abaixo) que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores.

Art. 3º - O **FUNDO** é gerido pela **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, designada neste Regulamento como **GESTORA**, e quando mencionada em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** ou **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, quando mencionado indistintamente, será responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, em adição à consultoria com relação à carteira de ativos que comporão o patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** e à **CLASSE ÚNICA** (conforme definida abaixo) que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas,

poderão ser obtidos e/ou consultados na página na rede mundial de computadores da **GESTORA** no seguinte endereço: www.brioinvestimentos.com.br.

Art. 4º - A custódia dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pela **ADMINISTRADORA** devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.913, de 16 de julho de 2021, ou quem venha a substituí-la ("**CUSTODIANTE**"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação. A **CUSTODIANTE** prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA**, ou quem venha a substituí-la, prestará os serviços de escrituração de Cotas, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA**, em comum acordo com a **GESTORA**, deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do **FUNDO**, observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

Art. 7º - As distribuições de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, definida em comum acordo entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, sendo admitido a este subcontratar terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

Art. 8º - Observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o **FUNDO** poderá contar com o serviço de formação de mercado (*market making*), sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do **FUNDO** no mercado secundário venham a ser contratados, será divulgado comunicado ao mercado informando os Cotistas e/ou potenciais investidores acerca de tal contratação.

Parágrafo Único. A contratação da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

Art. 9º - Os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, bem como os terceiros contratados, responderão perante a CVM, os Cotistas e qualquer terceiro, de maneira individual apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má fé comprovados, dentro de suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com a **CLASSE ÚNICA**, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º - Não obstante o previsto no caput, os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** não respondem por

eventual patrimônio líquido negativo da **CLASSE ÚNICA** nem por qualquer obrigação da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - **OS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pela **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

Art. 10 - O **FUNDO** possui classe única de cotas, designada neste Regulamento e no seu anexo descritivo ("Anexo") como **CLASSE ÚNICA**, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às cotas do Fundo serão entendidas como referências às cotas da **CLASSE ÚNICA**, assim como as referências ao Fundo serão entendidas como referências à **CLASSE ÚNICA**.

Parágrafo Único. Para os fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros ("Código ANBIMA") e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), a **CLASSE ÚNICA** do **FUNDO** é classificada como de mandato híbrido, gestão ativa e enquadrada no segmento de atuação residencial.

ANEXO DESCRITIVO DA**CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO**
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CAPÍTULO I – DO OBJETO DA CLASSE ÚNICA**

Art. 1º - O objeto da **CLASSE ÚNICA**, que tem prazo indeterminado é o investimento direta ou indiretamente em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos imóveis objeto das matrículas n.º 21.560, n.º 64.100 e n.º 72.980 perante o 5º Registro de Imóveis de São Paulo, na capital do estado de São Paulo, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente ("Ativos Alvo"):

1. Investimentos diretos pela CLASSE ÚNICA em imóveis e direitos reais sobre imóveis ou por meio de sociedade(s) limitada(s) ou sociedade(s) anônima(s), constituídas no Brasil, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 ("Sociedades Elegíveis");

2. Investimentos por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações não sejam integralmente detidas pela CLASSE ÚNICA, os quais observarão as seguintes regras:

a. as Sociedades Elegíveis serão regidas por acordos de sócios e/ou de acionistas que proverão à **CLASSE ÚNICA** o controle irrestrito da sociedade; e

b. a **GESTORA** fará a gestão ativa das Sociedades Elegíveis por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos sócios, com monitoramento e fiscalização de todas as atividades elencadas na cláusula acima, acrescidas de acompanhamento e gerenciamento de todas as contratações, da fiscalização da execução do cronograma físico-financeiro de obra, de auditoria das demonstrações contábeis, livro razão e extratos bancários das Sociedades Elegíveis, entre outras atividades.

3. Investimentos pela CLASSE ÚNICA ou por meio Sociedades Elegíveis na aquisição de valores mobiliários de veículos de investimento e/ou operações financeiras estruturadas, quais sejam: (a) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta em Ativos Alvo e/ou nas Sociedades Elegíveis; (b) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam nas Sociedades Elegíveis; (c) investimentos em debêntures, notas promissórias, notas comerciais e qualquer outros títulos e valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (d) investimentos em CRI.

§ 1º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Anexo:

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

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 2º - Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 1º acima, os recursos da **CLASSE ÚNICA** serão aplicados de forma a proporcionar, ao cotista, remuneração para o investimento realizado, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, visando rentabilizar os investimentos mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da **CLASSE ÚNICA**, conforme permitido pelo Regulamento, pela CVM e pelas demais disposições legais.

§ 1º - Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, a **CLASSE ÚNICA** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **(a)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou **(b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - Competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo de sua competência de titularidade da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela **CLASSE ÚNICA** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo).

Art. 3º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de comum acordo pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, observados os requisitos constantes do Suplemento

H da Resolução CVM 175.

Parágrafo Único - O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 4º - A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos da **CLASSE ÚNICA** deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 5º - A **CLASSE ÚNICA** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio, a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6º - As disponibilidades financeiras da **CLASSE ÚNICA** que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da **CLASSE ÚNICA**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez imediata, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha, com nota de classificação de risco (rating) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e pela Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que "nota mínima" significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco.

§ 1º - Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - Caso, a qualquer momento durante a existência da **CLASSE ÚNICA**, a **GESTORA**, exercendo a gestão da **CLASSE ÚNICA**, não encontre Ativos Alvo para investimento pela **CLASSE ÚNICA**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e de principal proporcionalmente.

Art. 7º - Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos

dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da **CLASSE ÚNICA**, a **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA**, poderá, excepcionalmente: **(a)** alienar Ativos Alvo ou **(b)** promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Anexo, para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da **CLASSE ÚNICA**.

Art. 8º - Os recursos das emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 9º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a **CLASSE ÚNICA** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Parágrafo Único - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela **CLASSE ÚNICA**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a **CLASSE ÚNICA** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual da **CLASSE ÚNICA** e disponibilizado na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (<https://www.hemeradtvm.com.br>), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 10 - O objeto e a política de investimentos da **CLASSE ÚNICA** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

Art. 11 – Por força do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("Lei de Locações"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio do da **CLASSE ÚNICA**, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pela **CLASSE ÚNICA**, quando da transferência, direta ou indireta, dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Anexo.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA** será baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**. A recomendação da **GESTORA**, conforme o caso, deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA**, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido neste Anexo.

§ 2º - a **CLASSE ÚNICA** poderá realizar reformas, ampliações, expansões ou benfeitorias nos imóveis integrantes

do seu patrimônio com o objetivo de potencializar o retorno dos investimentos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO-ALVO E DAS COTAS

Art. 12 - A **CLASSE ÚNICA** receberá recursos de investidores qualificados, conforme definidos na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários ("Público Alvo").

§ 1º - As cotas da **CLASSE ÚNICA** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural e garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, nos termos descritos neste Anexo.

§ 2º - A **CLASSE ÚNICA** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias da **CLASSE ÚNICA**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º - A aquisição das cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Anexo, em especial: **(i)** às disposições relativas à política de investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE ÚNICA**, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Anexo.

§ 6º - As cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Adicionalmente, uma vez admitidas à negociação em mercado organizado, a **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Anexo, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de

Cotistas, desde que se trate de mercado de balcão organizado.

- I. Enquanto as Cotas não sejam depositadas nos termos do caput, poderão ser integralizadas ou negociadas fora do âmbito de mercado de balcão organizado, diretamente no **ESCRITURADOR**, observados o prazo, as condições e a tributação previstos na regulamentação vigente; e
- II. Para fins de integralização das Cotas, devem ser observados os procedimentos previstos no artigo 19 deste Anexo.

§ 7º - O titular de cotas da **CLASSE ÚNICA**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**;
- II. salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** ou da **ADMINISTRADORA**;
- III. possui responsabilidade limitada ao valor subscrito em relação à **CLASSE ÚNICA**, de modo que, caso seja verificado patrimônio líquido negativo, os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, cada qual em sua esfera de atuação, deverão observar os procedimentos previstos pelos artigos 122 e seguintes da Resolução CVM 175, inclusive proceder com a declaração de insolvência da **CLASSE ÚNICA**; e
- IV. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da **CLASSE ÚNICA**.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de cotas, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DE COTAS

Art. 13 – A **CLASSE ÚNICA** iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais), correspondente a 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais)

§ 1º - As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme

alterada), que se enquadrem no público alvo da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - As cotas da Primeira Emissão serão ofertadas no Brasil, sob a coordenação da **ADMINISTRADORA**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Coordenador Líder").

§ 3º - Caso o patrimônio indicado neste artigo 13 não seja alcançado, a emissão será cancelada e a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente: **(a)** realizar o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da **CLASSE ÚNICA**; e **(b)** proceder à liquidação da **CLASSE ÚNICA**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "a" acima.

§ 4º - Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**.

Art. 14 – As ofertas públicas de cotas da **CLASSE ÚNICA** serão realizadas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no(s) respectivo(s) documento(s) de aceitação da oferta e poderão ser realizadas por meio de rito de registro ordinário ou de rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda as disposições do Regulamento, deste Anexo, da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo III e demais normas aplicáveis.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, e as declarações exigidas pela Resolução CVM 30, conforme o caso, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e do qual constarão, entre outras informações:

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

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação

aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas da **CLASSE ÚNICA**, estará disponível ao investidor o exemplar do Regulamento e deste Anexo e, quando aplicável, do Prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) das disposições contidas no Regulamento e neste Anexo, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da **CLASSE ÚNICA**;
- b) dos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE ÚNICA**, conforme descritos em prospecto de distribuição pública, quando aplicável, e no informe anual da **CLASSE ÚNICA**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável; e
- c) da Remuneração da **ADMINISTRADORA** devida, da Remuneração da **GESTORA** devida, e demais valores a serem pagos a título de encargos da **CLASSE ÚNICA**.

§ 5º - As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável, inclusive aquelas que forem arcadas pela **GESTORA**, poderão ser consideradas como encargos da **CLASSE ÚNICA**, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI deste Anexo, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão da **CLASSE ÚNICA**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 15 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da **CLASSE ÚNICA** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se a **CLASSE ÚNICA** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da **CLASSE ÚNICA**, esta passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- II. (a) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas

pela **CLASSE ÚNICA**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE ÚNICA**, por determinado cotista, pessoa natural; ou (b) a propriedade percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE ÚNICA**, por nenhum conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, 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 ÚNICA**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos "I" e "II" deste artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à **CLASSE ÚNICA**, a seus cotistas e/ou aos investimentos na **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da **CLASSE ÚNICA**, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à **CLASSE ÚNICA** e/ou aos seus cotistas.

Art. 16 – Após ouvidas as recomendações da **GESTORA**, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar novas emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA**, para atender à política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável ("Nova Emissão"), desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Art. 17 – A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA** via fato relevante. Referido comunicado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota será fixado conjuntamente pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, tendo em vista, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da **CLASSE ÚNICA** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da **CLASSE ÚNICA**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. conforme definido conjuntamente pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, poderá ser assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido a quem for cotista da **CLASSE ÚNICA** na data base que for definida na documentação da oferta, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis

para exercício, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** e da B3;

III. na Nova Emissão, para exercer e para ceder seu direito de preferência, os cotistas deverão observar os prazos e procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** e/ou da B3;

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

V. caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pela **CLASSE ÚNICA** com esta Nova Emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras da **CLASSE ÚNICA** realizadas no período;

VI. é permitido à **ADMINISTRADORA**, inclusive por recomendação da **GESTORA**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição; e

VII. nas emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA** com integralização em séries, a negociação de tais cotas no mercado de balcão apenas será admitida após a total integralização destas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do(s) documento(s) de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: **(a)** juros de 1% (um por cento) ao mês; e **(b)** multa de 10% (dez por cento).

Art. 18 – Além das disposições aplicáveis às Novas Emissões, a **CLASSE ÚNICA** poderá ainda emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da maioria dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no artigo 16 do Anexo Normativo III.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto neste Anexo e na legislação aplicável.

§ 2º - O valor das cotas objeto destas novas distribuições de emissão da **CLASSE ÚNICA** deverá ser aprovado nos termos do inciso I do artigo 17 deste Anexo.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas poderá conferir aos cotistas

da **CLASSE ÚNICA** direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

§ 4º - O direito de preferência referido no parágrafo acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pelo **ESCRITURADOR** e, conforme o caso, pela Central Depositária da B3, sendo conferido, aos cotistas, prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para o exercício da preferência.

§ 5º - Na emissão de cotas após a Nova Emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem ou alienarem seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados, conforme o caso, os procedimentos operacionais da B3.

§ 6º - Ressalvadas as condições da Nova Emissão, as informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, se o caso, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 7º - As novas cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais cotas.

Art. 19 - As cotas poderão ser integralizadas, conforme venha a ser aprovado na assembleia de cotistas ou determinado no ato de aprovação da emissão de cotas, em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela **CLASSE ÚNICA** na aquisição de Ativos Alvo, à vista, ou integralizadas mediante chamada de capital, por solicitação da **GESTORA**, ou ainda por meio da integralização em bens e direitos, nos termos do Artigo 9º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, conforme definido na assembleia de cotistas ou no ato de aprovação da emissão de cotas. Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder.

§ 1º - As cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à **ADMINISTRADORA**, as quais serão alocadas pela **ADMINISTRADORA** em uma conta segregada em nome da **CLASSE ÚNICA**, nos termos de cada documento de aceitação da oferta.

§ 2º - A integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA** em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA** conforme solicitação da **GESTORA**. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas

que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas.

§ 3º -Previamente à realizada de cada Chamada de Capital será calculada pela **ADMINISTRADORA** a razão entre as cotas já integralizadas e o total de cotas subscritas por cada cotista ("Percentual Integralizado"). Caso, por qualquer razão, inclusive o eventual inadimplemento à Chamada de Capital ou o ingresso de novos cotistas após a primeira Chamada de Capital, os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os cotistas do **CLASSE ÚNICA**, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas cotas prioritariamente aos demais cotistas, até se igualarem aos cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os cotistas, novas chamadas de capital serão feitas proporcionalmente ao número de cotas subscritas e não integralizadas por cada cotista.

§ 4º - As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada da **CLASSE ÚNICA** e aplicadas conforme definido neste Anexo, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da **CLASSE ÚNICA** será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA** em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§ 5º- Verificada a mora do cotista na integralização das cotas subscritas, nos termos previstos no respectivo documento de aceitação da oferta, além de não poder o cotista inadimplente votar nas assembleias gerais da **CLASSE ÚNICA**, poderá a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança, servindo o documento de aceitação da oferta, como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item "i" do § 7º deste artigo reverterá à **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas à **CLASSE ÚNICA**, de que trata o item "ii" do § 7º deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

§ 7º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: **(i)** cedem à **CLASSE ÚNICA**, nos documentos de aceitação da oferta, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 5º acima; e **(ii)** empenham em favor da **CLASSE ÚNICA** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

§ 8º - Serão considerados como dia(s) útil(eis) quaisquer dias, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

Art. 20 – Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, a **ADMINISTRADORA** poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição conforme vier a ser estipulado em cada Suplemento.

CAPÍTULO VI – DAS TAXAS DE INGRESSO E DE DISTRIBUIÇÃO

Art. 21 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário. Conforme definido a cada oferta pública de cotas da **CLASSE ÚNICA**, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária na colocação das respectivas cotas.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 22 –A **CLASSE ÚNICA** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil, podendo o saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionados neste Anexo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pela **CLASSE ÚNICA**, sob orientação da **GESTORA**, uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - A **CLASSE ÚNICA** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas da **CLASSE ÚNICA** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, que poderá ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR** das cotas de emissão da **CLASSE ÚNICA**.

§ 5º - Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 serão seguirão seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Art. 23 – A **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo dos poderes atribuídos à **GESTORA**, tem amplos poderes para gerir o patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração da **CLASSE ÚNICA**, observadas as limitações impostas por este Anexo, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas da **CLASSE ÚNICA**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação da oferta, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da **CLASSE ÚNICA** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade à **CLASSE ÚNICA** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos pela **CLASSE ÚNICA**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Anexo ou, ainda, conforme determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela **CLASSE ÚNICA** nos Ativos Alvo, as quais deverão considerar a orientação da **GESTORA**, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da **CLASSE ÚNICA**, dos Ativos Alvo que comporão a carteira da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo, considerando a orientação da **GESTORA**.

Art. 24 – Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em comum acordo com a **GESTORA**, em nome da **CLASSE ÚNICA**, nos termos do artigo 83 da Resolução CVM 175 e do artigo 27 do Anexo Normativo III:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- III. empresa especializada para administrar as locações, vendas ou a exploração dos imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos para fins de monitoramento, nas hipóteses mencionadas no artigo 2º deste Anexo; e
- IV. formador de mercado para as cotas da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas da **CLASSE ÚNICA**, salvo se a contratação for previamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 25 – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à **CLASSE ÚNICA** e aos cotistas.

§ 1º - São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e suas partes relacionadas devem transferir à **CLASSE ÚNICA** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita neste Anexo.

Art. 26 – A **ADMINISTRADORA** deverá prover a **CLASSE ÚNICA** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, através da contratação de terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e do diretor responsável pela supervisão da **CLASSE ÚNICA**:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. custódia de ativos financeiros integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**; e

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos imóveis da **CLASSE ÚNICA** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM.

Art. 27 – A **GESTORA** será a responsável pela gestão da carteira da **CLASSE ÚNICA**, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os ativos que comporão o patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com a Política de Investimento, bem como tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela **CLASSE ÚNICA** nas Aplicações Financeiras. Caberá à **GESTORA**:

- I. gerir a carteira da **CLASSE ÚNICA**, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos ativos que sejam ativos financeiros, bem como auxílio e recomendação à **ADMINISTRADORA** no tocante aos Ativos Alvo de sua competência que venham a integrar a carteira da **CLASSE ÚNICA**, conforme disposto neste Anexo;
- II. negociar, adquirir e/ou alienar os Ativos Alvo, com amplos poderes desde que em conformidade com a política de investimentos definida neste Anexo, observado que a gestão dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que

deterá a propriedade fiduciária dos bens da **CLASSE ÚNICA**;

III. analisar, avaliar, selecionar e acompanhar os Ativos Alvo, orientando a **ADMINISTRADORA** acerca da aquisição de cada Ativo Alvo pela **CLASSE ÚNICA**, observado o disposto neste Anexo;

IV. supervisionar a performance da **CLASSE ÚNICA**;

V. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos da **CLASSE ÚNICA**;

VI. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, incluindo, mas não se limitando a, acordos de confidencialidades, acordo de investimento, atos e documentos, exercendo ou diligenciando, incluindo participação em assembleia de acionistas das Sociedades Elegíveis, assim como indicação de membro(s) da administração das Sociedades Elegíveis;

VII. orientar a **ADMINISTRADORA** no implemento dos investimentos e desinvestimentos em Ativos Alvo, incluindo a contratação dos prestadores de serviços necessários para tal finalidade, incluindo advogados, engenheiros, consultorias, construtoras, empreiteiras e assessores técnicos, se aplicável, sempre observando, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, a liquidez necessária para o pagamento das obrigações da **CLASSE ÚNICA**;

VIII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Anexo;

IX. recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome da **CLASSE ÚNICA**, caso necessário, negocie e aliene os imóveis integrantes dos Ativos Alvo detidos pela **CLASSE ÚNICA** nos termos dos artigos 1º e 2º deste Anexo;

X. monitorar toda a carteira da **CLASSE ÚNICA**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

XI. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela **CLASSE ÚNICA** (inclusive no que se refere ao voto em qualquer reunião ou assembleia das Sociedades Elegíveis), realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na Política de Voto (conforme definido abaixo) e a regulamentação aplicável;

XII. exercer e diligenciar, em nome da **CLASSE ÚNICA**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira da **CLASSE ÚNICA**;

XIII. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que por ela justificadamente solicitado, informações,

pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para a **CLASSE ÚNICA**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pela **CLASSE ÚNICA**;

XIV. transferir à **CLASSE ÚNICA** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**;

XV. 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; e

XVI. observar os limites de composição e concentração dos Ativos Alvo e de concentração em fatores de risco, conforme previstos na regulamentação aplicável.

§ 1º - Observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, assim como as respectivas esferas de atuação: (i) a **ADMINISTRADORA** tem poderes para praticar os atos necessários à administração da **CLASSE ÚNICA**; e (ii) a **GESTORA** tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo.

Art. 28 - A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("**Política de Voto**").

§ 1º - A **GESTORA** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da **CLASSE ÚNICA** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

§ 2º - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.brioinvestimentos.com.br.

Art. 29 – A **GESTORA** poderá contratar, em nome da **CLASSE ÚNICA**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, nos termos do artigo 85 da Resolução CVM 175:

I. intermediação de operações para a carteira de ativos financeiros;

- II. consultoria de investimentos;
- III. classificação de risco das Cotas;
- IV. formador de mercado para as cotas da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas;
- V. distribuição de cotas; e
- VI. cogestão da carteira da **CLASSE ÚNICA**.

Parágrafo único – Os serviços indicados pelos incisos I e V acima podem ser prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 30 – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA**:

- I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos imóveis que eventualmente vierem a fazer parte do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**) e de passivo (escrituração de cotas da **CLASSE ÚNICA**);
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93;
- III. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos cotistas e de transferência de cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa aos imóveis e às operações da **CLASSE ÚNICA**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da **CLASSE ÚNICA**; e **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas;
- IV. Considerando a orientação da **GESTORA**, solicitar a admissão à negociação das cotas da **CLASSE ÚNICA** em mercado organizado;
- V. Sob orientação da **GESTORA**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à

execução da política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da **CLASSE ÚNICA**;

- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à **CLASSE ÚNICA**;
- VII. Custear as despesas de propaganda da **CLASSE ÚNICA**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela **CLASSE ÚNICA**;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo III e neste Anexo;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela **CLASSE ÚNICA**, inclusive a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;
- XI. Manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Anexo;
- XII. Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- XIII. Observar as disposições constantes neste Anexo e no(s) prospecto(s) da **CLASSE ÚNICA**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da **CLASSE ÚNICA**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XV. 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;
- XVI. Administrar os recursos da **CLASSE ÚNICA** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XVII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à **CLASSE ÚNICA** ou a suas

operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas da **CLASSE ÚNICA**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas da **CLASSE ÚNICA**;

XVIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIX. Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da **CLASSE ÚNICA**;

XX. Fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pela **GESTORA**, permitindo o acompanhamento pelos cotistas dos investimentos realizados;

XXI. Custear as despesas de propaganda da **CLASSE ÚNICA**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela **CLASSE ÚNICA**;

XXII. Cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais; e

XXIII. Realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

§ 1º - A **CLASSE ÚNICA** participará das assembleias de detentores de títulos e ativos integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- A **GESTORA** acompanhará todas as pautas das assembleias gerais acima referidas e em função da política de investimento da **CLASSE ÚNICA**, a **GESTORA**, em nome da **CLASSE ÚNICA**, comparecerá e exercerá o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Art. 31 – Constituem obrigações e responsabilidades da **GESTORA da **CLASSE ÚNICA**:**

I. Informar à **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

II. Providenciar a elaboração do material de divulgação da **CLASSE ÚNICA** para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

III. Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da **CLASSE ÚNICA**;

- IV. Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- V. Observar as disposições constantes do Anexo;
- VI. Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas; e
- VII. Encaminhar à **ADMINISTRADORA**, após celebrar documentos em nome do **FUNDO** ou da **CLASSE ÚNICA**, cópia do referido documento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua assinatura, observada a esfera de atuação da **GESTORA**.

CAPÍTULO X – DAS VEDAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 32 – É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos da **CLASSE ÚNICA**, nas suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimo, observadas as exceções previstas na regulamentação aplicável;
- III. vender à prestação cotas da **CLASSE ÚNICA**, admitida a integralização via chamada de capital;
- IV. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da **CLASSE ÚNICA** para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a **CLASSE ÚNICA** estiver autorizada a realizar.

Parágrafo Único. Observado o disposto no inciso II acima, é permitido à **GESTORA** realizar empréstimos em nome da **CLASSE ÚNICA** observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela **CLASSE ÚNICA** ou para garantir a continuidade de suas operações.

Art. 33 – Adicionalmente ao previsto acima, é vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, utilizando os recursos da **CLASSE ÚNICA**:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- III. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Anexo e do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da **CLASSE ÚNICA** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou **CONSULTORA IMOBILIÁRIA**; entre a **CLASSE ÚNICA** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, conforme mencionados na alínea "b", do inciso IV, do artigo 32 do Anexo Normativo III, entre a **CLASSE ÚNICA** e o representante de cotistas ou entre a **CLASSE ÚNICA** e o empreendedor;
- IV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III ou neste Anexo;
- V. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- VII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**.

§ 1º - A vedação prevista no inciso "IV" acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - A **CLASSE ÚNICA** poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme o caso, poderá em nome da **CLASSE ÚNICA** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, para garantir obrigações próprias da **CLASSE ÚNICA**."

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 34 – A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** receberão por seus serviços, respectivamente, uma taxa

composta: **(i)** pelo valor equivalente a **0,15% a.a.** (quinze centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) relativo aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** (“Remuneração da Administradora”); **(ii) 0,65% a.a.** (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da **CLASSE ÚNICA** pela **GESTORA** (“Remuneração da Gestora” e quando referida em conjunto com a Remuneração da Administradora, “Taxa de Administração”). A Taxa de Administração deverá ser calculada sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido total da **CLASSE ÚNICA**, ou **(b)** caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, conforme aplicável.

§ 1º A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, sendo o valor mínimo mensal atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA-IBGE”).

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que as parcelas respectivamente devidas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela **CLASSE ÚNICA** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração respectivamente devida.

§ 3º - Enquanto a **CLASSE ÚNICA** seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária da B3, a **ADMINISTRADORA** irá prestar os serviços de escrituração de cotas da **CLASSE ÚNICA**, sendo certo que a Remuneração da Administradora inclui a remuneração devida por tais serviços de escrituração, não sendo devida remuneração adicional.

§ 4º - A Taxa de Administração compreende as taxas de eventuais fundos de investimento que compõem a carteira de ativos da **CLASSE ÚNICA**, salvo se (i) as cotas são admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) os fundos investidos são geridos por partes não relacionadas à **GESTORA**.

§ 5º - Considerando que a **CLASSE ÚNICA** possui natureza de condomínio fechado, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

CAPÍTULO XII – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 35 - Os **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III, assim como na hipótese de sua liquidação extrajudicial, falência ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para eleger seu sucessor ou a nova gestora, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia.

I. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não a convoque a no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia;

II. Tratando-se de renúncia, aplica-se o disposto no § 1º deste artigo 35, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação; e

III. Se a assembleia de cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º No caso de renúncia, o **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da renúncia. Caso a substituição não ocorra dentro do referido prazo, a **CLASSE ÚNICA** deverá ser liquidada, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento da **CLASSE ÚNICA** perante a CVM.

I. Adicionalmente ao previsto acima, a **ADMINISTRADORA** deverá 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 da **CLASSE ÚNICA**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

§ 3º - No caso de descredenciamento de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, a superintendência da CVM competente pode nomear administradora ou gestora temporária, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o § 1º.

§ 4º - Caso o **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral

de Cotistas, a **CLASSE ÚNICA** deverá ser liquidada, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento da **CLASSE ÚNICA** perante a CVM.

§ 5º - No caso de renúncia ou início de processo de liquidação da **ADMINISTRADORA**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da **CLASSE ÚNICA** não constitui transferência de propriedade.

§ 7º - Em caso de destituição da **GESTORA** e não sendo eleito substituto na Assembleia que deliberar pela destituição, a **ADMINISTRADORA** deverá convocar Assembleia para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pela **ADMINISTRADORA** na respectiva convocação.

§ 8º - A **GESTORA** continuará a receber a Remuneração da Gestora até sua efetiva substituição, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer as suas funções, entre outros pagamentos que lhe possam ser devidos nos termos do Acordo Operacional. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, quando este deixar de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

§ 9º - A destituição da **GESTORA** será objeto de deliberação em Assembleia. Aplicam-se à **GESTORA**, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição da Administradora previstos neste capítulo XII.

Art. 36 – Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções, ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 37 – A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas da **CLASSE ÚNICA** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175 e pelo Anexo Normativo III.

§ 1º – Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência

válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

I. O correio eletrônico será encaminhado concomitantemente a cada cotista da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com os prazos definidos neste Anexo, e contará com aviso de recebimento, confirmação de leitura e assinatura eletrônicos e toda manifestação do Cotista será armazenada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º – O envio de informações por meio eletrônico prevista no § 1º acima dependerá de autorização do cotista da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º– O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

§ 4º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da **CLASSE ÚNICA**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, caso em que o cotista que assim optar deverá arcar com os custos de envio, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

§ 6º - A **ADMINISTRADORA** também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.hemeradvm.com.br), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III, tais como relatórios da administradora, informe anual da **CLASSE ÚNICA**, demonstrações financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

Art. 38 – A **ADMINISTRADORA** informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à **CLASSE ÚNICA**, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência na **CLASSE ÚNICA**.

Parágrafo Único – A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico ou, a pedido do cotista, correspondência registrada, e através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM em rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos

à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas da **CLASSE ÚNICA**, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 39 – Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**;
- III. pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE ÚNICA**;
- IV. alteração do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, tal como prevista no artigo 2º deste Anexo;
- V. emissão de novas cotas, observada a possibilidade de emissão de Cotas via Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação da **CLASSE ÚNICA**;
- VII. liquidação da **CLASSE ÚNICA**, naquilo que não estiver disciplinado neste Anexo;
- VIII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- IX. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- X. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- XI. apreciação dos bens e direitos utilizados na integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável;
- XII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do

art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III; e

XIV. alteração de quaisquer matérias relacionadas à Taxa de Administração.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observado o prazo máximo de 90 (noventa) dias para o encaminhamento.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

§ 5º - O Anexo poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação sempre que tal alteração **(i)** decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM ou de adequações legais ou regulamentares, **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** ou dos prestadores de serviços da **CLASSE ÚNICA**, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; ou **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração.

§ 6º - Nos termos do art. 45 do Anexo Normativo III, é dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da aprovação em Assembleia Geral quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do inciso XI acima.

Art. 40 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, que poderá ser realizada de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, respeitados os seguintes prazos:

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

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente pela **GESTORA**, pelo custodiante, por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Anexo.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos entes acima será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 41 – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista da **CLASSE ÚNICA** e deverá ser disponibilizada nas páginas dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** e, caso a distribuição das cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sendo certo que a Assembleia Geral realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**;
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;
- III. caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico; e
- IV. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- 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 da **CLASSE ÚNICA** estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas da **CLASSE ÚNICA** e dos percentuais previstos no artigo 40, § 1º, no artigo 41, § 3º e no artigo 46, § 2º deste Anexo, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 7º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 42 – A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um representante para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA**, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Art. 43 – Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos "II", "IV", "VI", "VII", "XI", "XIII" e "XIV" do artigo 39 acima.

§ 2º - Os detentores de cotas da **CLASSE ÚNICA** que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) de cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- I. fusão, incorporação, cisão e transformação da **CLASSE ÚNICA**;
- II. substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**; e
- III. alteração de quaisquer matérias relacionadas à Taxa de Administração.

§ 3º - Os percentuais de que trata este artigo 43, *caput*, § 1º e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas da **CLASSE ÚNICA** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 44 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 45 – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 46 – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar, aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo III aos demais cotistas da **CLASSE ÚNICA**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido

para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pela **CLASSE ÚNICA**.

Art. 47. Além de observar os quóruns previstos no artigo 43 deste Anexo, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, da amortização das cotas e da renúncia de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

Parágrafo Único – No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos no Anexo Normativo III, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação da **CLASSE ÚNICA**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 48 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37, incisos I e II do Anexo Normativo III e o previsto no inciso I do artigo 41 deste Anexo.

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

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais da **CLASSE ÚNICA**:

- I. os **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAL** e qualquer outro prestador de serviço;
- II. os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço
- III. partes ligadas aos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**, qualquer prestador de serviço e seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - A verificação do inciso IV do § 2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º - Não se aplica a vedação prevista no § 2º acima quando:

- I. os únicos cotistas da **CLASSE ÚNICA** forem as pessoas mencionadas § 2º acima; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, excetuados aqueles enquadrados nas hipóteses do § 2º acima, manifestada na própria Assembleia constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 49 – A **CLASSE ÚNICA** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE ÚNICA**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser cotista da **CLASSE ÚNICA**;
- 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 no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da **CLASSE ÚNICA**, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a **CLASSE ÚNICA**; 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 à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas da **CLASSE ÚNICA** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

§ 3º - O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas da **CLASSE ÚNICA** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e
- II. nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, *e-mail*, formação acadêmica, quantidade de cotas da **CLASSE ÚNICA** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Art. 50 – Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III, transformação, incorporação, fusão ou cisão da **CLASSE ÚNICA**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da **CLASSE ÚNICA**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à **CLASSE ÚNICA**;

- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da **CLASSE ÚNICA**;
- V. examinar as demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da **CLASSE ÚNICA** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação da **CLASSE ÚNICA**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III.

Art. 51 – O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais da **CLASSE ÚNICA** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 52 – O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à **CLASSE ÚNICA** e aos cotistas, nos termos do artigo 24 do Anexo Normativo.

Art. 53 – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da **CLASSE ÚNICA**.

CAPÍTULO XVI – DAS DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA

Art. 54. Constituem encargos e despesas da **CLASSE ÚNICA** aqueles listados na regulamentação aplicável (“Encargos e Despesas”).

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas da **CLASSE ÚNICA** correrão por conta do **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** que a tiver contratado.

§ 2º - Conforme faculta o parágrafo único do artigo 42 do Anexo Normativo III, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da **CLASSE ÚNICA**.

CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Art. 55 - A **CLASSE ÚNICA** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa aos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da **CLASSE ÚNICA**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da **CLASSE ÚNICA** e o número de cotas emitidas.

Art. 57 - A **CLASSE ÚNICA** estará sujeita às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII - DA LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - A **CLASSE ÚNICA** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos deste Anexo, que deverá deliberar, minimamente, sobre:

I. o plano de liquidação elaborado pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Anexo; e

II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

§ 1º - O plano de liquidação, elaborado conjuntamente pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, deverá indicar estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e um cronograma de pagamentos;

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deve enviar cópia da ata da Assembleia e do plano de liquidação de que trata o inciso § 1º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia.

Art. 59 - No âmbito da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, a **ADMINISTRADORA** deve:

I. suspender novas subscrições de cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à assembleia de que trata o artigo 58;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas da **CLASSE ÚNICA**, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; e

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas.

Art. 60 - No âmbito da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento de:

- I. vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 175; e
- II. limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecido no Anexo Normativo III;

Parágrafo Único - A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Art. 61 - Na hipótese de liquidação da **CLASSE ÚNICA**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação da **CLASSE ÚNICA**, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

§ 1º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** análise quanto aos valores dos resgates terem 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.

§ 2º - Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo previsto no caput deste artigo, a critério da **GESTORA**:

- I – a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na classe; ou
- II – a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Art. 62 - Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas por meio de amortização, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro da **CLASSE ÚNICA**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, do termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, quando for o caso.

Art. 63 - A **CLASSE ÚNICA** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** implicará a manutenção

da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º - A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas da **CLASSE ÚNICA**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

§ 4º - Caso a **CLASSE ÚNICA** efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta, ou as respectivas notas de negociação das cotas da **CLASSE ÚNICA** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Art. 64 – CLASSE ÚNICA poderá realizar a recompra de suas próprias cotas, exclusivamente, para fins de cancelamento das Cotas, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas (“OPAC”), desde que observadas as condições a seguir descritas:

- a. as cotas estejam admitidas à negociação em mercado organizado;
- b. o valor de recompra da cota seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da recompra;
- c. as cotas recompradas sejam canceladas;
- d. o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas da **CLASSE ÚNICA**, tendo como referência as cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** na data do comunicado de que trata o § 1º, abaixo.

§ 1º - Para efeito do disposto no *caput* deste artigo 64, a **ADMINISTRADORA** deve anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação.

§ 2º - O comunicado a que se refere o item § 1º, acima, (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

§ 3º - É vedado à **CLASSE ÚNICA** recomprar suas próprias cotas:

- a) sempre que a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da cota ou influenciar na decisão do cotista de comprar, vender ou manter suas cotas;
- b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e
- c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das cotas.

CAPÍTULO XIX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 65 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pela **CLASSE ÚNICA**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 24 deste Anexo, exceto o de primeira distribuição de Cotas da **CLASSE ÚNICA**;
- II. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela **CLASSE ÚNICA**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou de pessoas a eles ligadas;
- III. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou pessoas a eles ligadas;
- IV. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- V. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 6º deste Anexo.

§ 1º - Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§ 2º - Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 66 – O objetivo e a política de investimento da **CLASSE ÚNICA** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na **CLASSE ÚNICA**, ciente da possibilidade de eventuais perdas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e/ou aos ativos de liquidez que compõem a carteira em decorrência dos encargos da **CLASSE ÚNICA**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas na **CLASSE ÚNICA** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou da **CLASSE ÚNICA** Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade da **CLASSE ÚNICA**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da **CLASSE ÚNICA** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

Art. 67 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relativas à **CLASSE ÚNICA** e/ou decorrentes deste Anexo.

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Nome do Documento: IPA_Regulamento_Brio_FII.pdf

Código do Documento: 235774575

Tipo do Documento: Ato do Administrador (ATO)

Nome do P7S: QCECT00235774575.pdf.p7s

Tamanho: 599.96 Kb

Data do Recebimento: 10/10/2025 11:22:50

Hash (SHA1): 18F38B537A2A8EEA784D16F963649E85403BB5B7

Documento



Validador



Assinante: BRUNO GOMES SOARES SILVA

Data da Assinatura: 10/10/2025 11:28:19

Motivo da Assinatura: HEMERA Distrib. de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Estado da Assinatura DigitalIntegridade:  VálidaICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  VálidoValidação de LCR:  Válida**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A3

Emitido para: BRUNO GOMES SOARES SILVA

E-mail: bgss_adv@yahoo.com.br

Emitido por: AC OAB G3

Número de Série: 3137652104732296334820504918514825167

Válido de: 20/05/2024 11:10:10 até: 20/05/2027 11:10:10

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING

Número de Serial: 60887675

Data e Hora (local): 10/10/2025 11:28:47

Data e Hora (UTC): 10/10/2025 14:28:47

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 25C21

Emissor: AC OAB G3

Data de efetivação: 10/10/2025 11:06:03

Data da próxima atualização: 10/10/2025 12:06:03

Assinante: ANDRESSA NAVARRETE AIO:29292385852

Data da Assinatura: 10/10/2025 11:47:12

Motivo da Assinatura: HEMERA Distrib. de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Estado da Assinatura DigitalIntegridade:  VálidaICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  VálidoValidação de LCR:  Válida**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A3

Emitido para: ANDRESSA NAVARRETE AIO:29

E-mail: andressaio@yahoo.com.br

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Número de Série: 3569160994147962297495211550570030123

Válido de: 05/05/2025 15:39:47 até: 04/05/2028 15:39:47

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING

Número de Serial: 62748505

Data e Hora (local): 10/10/2025 11:47:28

Data e Hora (UTC): 10/10/2025 14:47:28

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 25AC7

Emissor: AC CERTISIGN RFB G5

Data de efetivação: 10/10/2025 11:46:33

Data da próxima atualização: 10/10/2025 12:46:33

Assinante: RODOLFO DE SOUZA SENRA:27772592833

Data da Assinatura: 10/10/2025 12:00:09

Motivo da Assinatura: BRIO INVESTIMENTOS LTDA

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida ICP-Brasil:  Válida Carimbo do Tempo:  Válido
Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A1 Emitido por: AC Certisign RFB G5
Emitido para: RODOLFO DE SOUZA SENRA:27 Número de Série: 1230737606980002882604937437432764863
E-mail: financeiro@brioinvestimentos.com.br Válido de: 21/11/2024 11:27:42 até: 21/11/2025 11:27:42

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING
Número de Serial: 60897255
Data e Hora (local): 10/10/2025 12:00:09 Data e Hora (UTC): 10/10/2025 15:00:09

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 25AC7 Emissor: AC CERTISIGN RFB G5
Data de efetivação: 10/10/2025 11:46:33 Data da próxima atualização: 10/10/2025 12:46:33

Assinante: VITOR DE SOUZA SENRA:28624502861
Data da Assinatura: 10/10/2025 12:23:44
Motivo da Assinatura: BRIO INVESTIMENTOS LTDA

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida ICP-Brasil:  Válida Carimbo do Tempo:  Válido
Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A1 Emitido por: AC Certisign RFB G5
Emitido para: VITOR DE SOUZA SENRA:28624 Número de Série: 6794949273665541383380274678096698100
E-mail: financeiro@brioinvestimentos.com.br Válido de: 18/08/2025 16:16:59 até: 18/08/2026 16:16:59

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING
Número de Serial: 60903747
Data e Hora (local): 10/10/2025 12:23:55 Data e Hora (UTC): 10/10/2025 15:23:55

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 25AC7 Emissor: AC CERTISIGN RFB G5
Data de efetivação: 10/10/2025 11:46:33 Data da próxima atualização: 10/10/2025 12:46:33



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 1ª emissão de cotas (“Estudo” e (“1ª emissão”, respectivamente) do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi elaborado pela Brio Investimentos (“Brio” ou “Gestor”). As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 1ª Emissão na aquisição de participação em Imóveis (conforme definidos no Regulamento). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. As informações contidas neste material bem como as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento nem de *performance* futura. A Brio não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer no todo ou parcialmente e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Dessa forma, o investidor não deve se basear somente nestas estimativas e declarações para tomar uma decisão de investimento. O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 1ª Emissão (“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.

Objetivo

Esse Estudo, elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada para os investimentos após a captação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos referidos Imóveis, bem como pela eventual comercialização futura do seu portfólio. O Fundo deverá ainda alocar recursos para término das obras dos empreendimentos, e para composição do enxoval (*Furniture, Fixtures and Equipment*, ou FF&E como é comumente chamado pelo mercado) e poderá ainda participar de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. A análise levou em consideração os seguintes fatores: (i) Imóveis serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e (ii) os recursos necessários para término das obras, compra do enxoval ou ainda para benfeitorias, poderão ser objeto de nova captação a mercado, com emissão de cotas e integralização de capital, devendo ser oferecida previamente para os atuais cotistas do Fundo como direito de preferência (“DP”).

TENDO EM VISTA QUE O PRESENTE ESTUDO REPRESENTA UMA SIMULAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA, É IMPORTANTE SALIENTAR QUE SUAS PREMISSAS NÃO NECESSARIAMENTE SERÃO REPLICADAS NA REALIDADE. DIANTE O EXPOSTO, RESSALTAMOS QUE O ESTUDO NÃO DEVE SER ENTENDIDO COMO UMA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO.

Sobre o Gestor

A Brio Investimentos foi fundada em 2012, e tem como foco de atuação o mercado de gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, em quatro principais verticais:

1. Renda Residencial;
2. Permuta;
3. Crédito Imobiliário e,
4. Multiestratégia.

Ao longo dos seus 13 anos de atuação no mercado, já captou mais de R\$ 1,3 bilhão tendo como principais clientes o público de investidores profissionais e institucionais¹.



Figura 1: AUM
Fonte: Brio Investimentos
Data base: set/25

Seus sócios possuem vasto histórico de gestão e incorporação imobiliária, já tendo atuado em diversas transações relevantes do setor.

¹ Fonte: Brio Investimentos

TIME DE GESTÃO - SÓCIOS



Figura 2: Time de Gestão
Fonte: Brio Investimentos | LinkedIn
Data base: set/25

O principal diferencial da Brio, na visão da gestora, é seu processo de investimento, com foco e governança em todas as etapas do processo de investimento, desde a originação, até a gestão comercial dos produtos investidos, contando inclusive com uma imobiliária própria (a Casa Brio), bem como o profundo conhecimento imobiliário do time, em especial no segmento residencial.

Expertise e governança em todas as etapas do processo de investimento

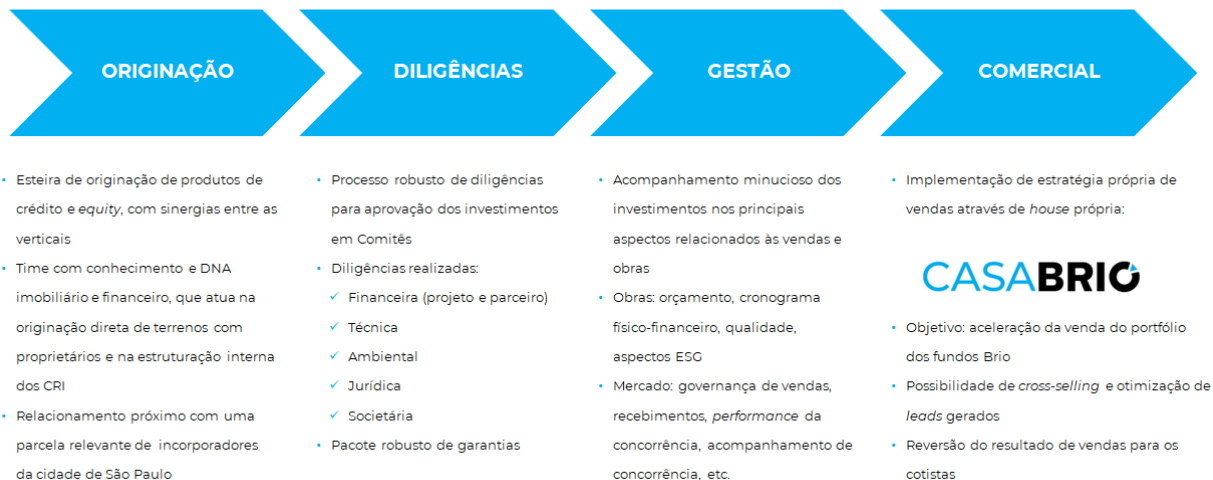


Figura 3: Expertise e governança em todas as etapas do processo de investimento
Fonte: Brio Investimentos
Data base: set/25

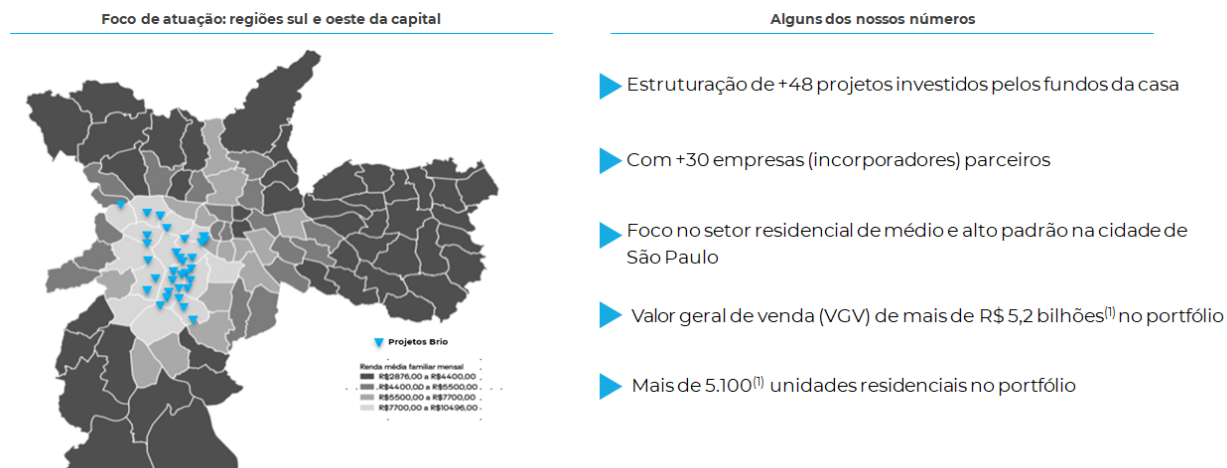
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

Em seu histórico, a Brio já investiu em 48 ativos estruturados internamente, em sua vasta maioria localizados na cidade de São Paulo, com mais de 30 incorporadores.

TRACK RECORD | BRIO INVESTIMENTOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS ESTRUTURADOS

Portfólio de ativos localizados majoritariamente nos principais bairros de São Paulo com foco em produtos de média a alta renda



(1) Fonte: Brio Investimentos. Até Maio/2025. Números incluem a totalidade de projetos e não somente a participação dos fundos geridos pela Brio Investimentos

Figura 4: Track Record
Fonte: Brio Investimentos
Data base: set/25

Sobre o Fundo - Brio Multifamily

A Oferta será destinada à aquisição de 2 (dois) imóveis construídos para a operação de *multifamily*, que serão operados pela Greystar (parceiro estratégico do Gestor em todas as suas operações de *multifamily*). Os dados dos dois empreendimentos seguem abaixo:

Estrutura e principais prestadores de serviços

Foco do fundo:

- Estratégia de **desenvolvimento/retrofit** de projetos residenciais para locação
- Foco geográfico na **cidade de São Paulo**
- **Classe média (B ou C)** com pacote de custo de ocupação de **R\$2 - 6 mil/mês (all in)**

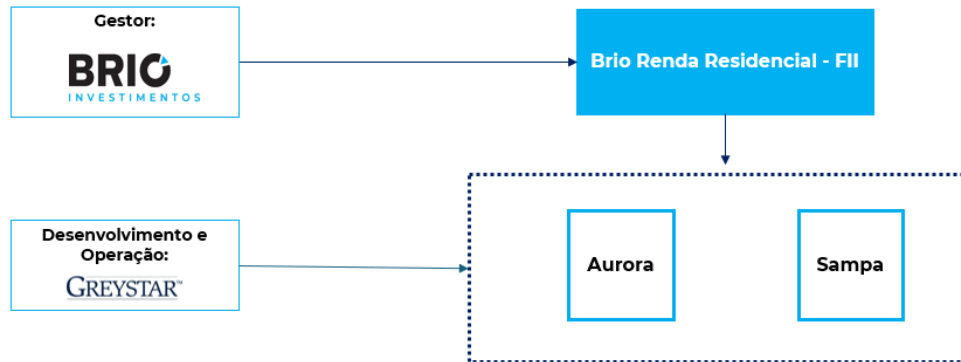


Figura 5: Estrutura e principais prestadores de serviço
Fonte: Brio Investimentos
Data base: set/25

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA CONFORME PREMISSAS ADOTADAS 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 ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Dados Gerais e cronograma estimado:

1. Empreendimento Aurora, pronto com início de operação para outubro de 2025:

Endereço: R. Aurora, 965 – Santa Ifigênia

Área do terreno	645 m ²
Área total de locação	4.236 m ²
Tipologias	80 un. de 1D 34,65m ² à 57,07m ² e 23 un. de 2D de 51,00m ² à 66,95m ²

Cronograma

Aquisição	Início das Obras	Início Operação	Venda
set/25	PRONTO	out/25	fev/28

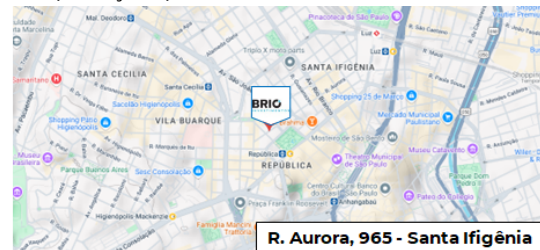


Figura 6: Empreendimento Aurora
Fonte: Brio Investimentos
Data base: set/25

2. Empreendimento Sampa, com ~95% de obra civil concluída, com projeto de FF&E em desenvolvimento. Expectativa de início da operação para dezembro de 2025:

Endereço: R. Major Sertório, 178 – Vila Buarque

Área do terreno	654 m ²
Área total de locação	4.564 m ²
Tipologias	16 un. de 1D 31,00m ² ; 88 un. 2D de 37,35m ² à 61,88m ² e 2 Lojas de 136,43m ²

Cronograma

Aquisição	Início das Obras	Início Operação	Venda
set/25	JÁ INICIADA	dez/25	fev/28



Figura 7: Empreendimento Sampa
 Fonte: Brio Investimentos
 Data base: set/25

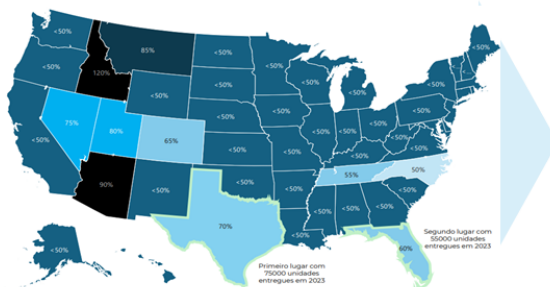
NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. 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

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA FIGURA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA FIGURA ACIMA, PODEM NÃO REPRATRAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

Tese de Investimento

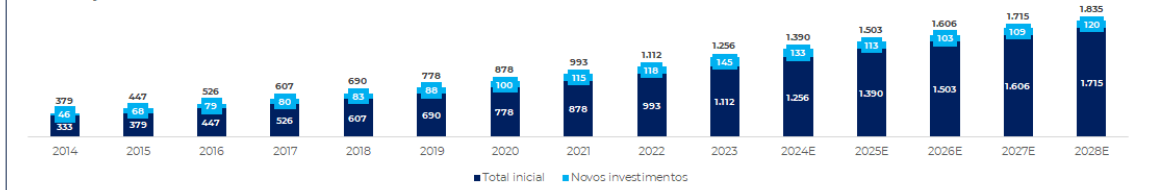
MERCADO GLOBAL DE MULTIFAMILY
 ESTADOS UNIDOS (1/2)

Aumento dos preços de moradias nos EUA (2017-2023)¹



- Com o aumento dos preços de imóveis nos EUA ao longo dos últimos anos, o mercado de multifamily ganhou bastante relevância. Nos últimos 10 anos, a classe de ativos recebeu investimentos de mais de US\$ 1,8 trilhão (aproximadamente US\$ 120 bilhões de investimento anual nos últimos 5 anos)
- Os estados americanos que mais tiveram entregas de novas unidades foram os mesmos que tiveram maior aumento no preço das moradias e receberam maior fluxo de imigrantes, como o Texas, Flórida, Nova York e Califórnia

Construção de novos empreendimentos de Multifamily nos EUA (em \$ bilhões)



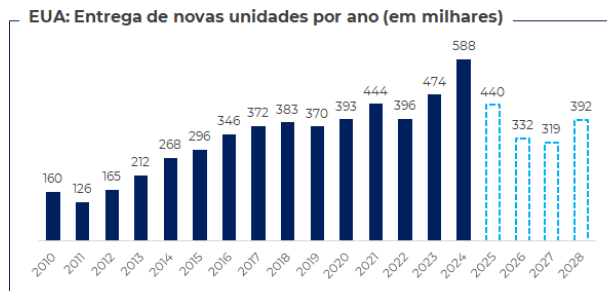
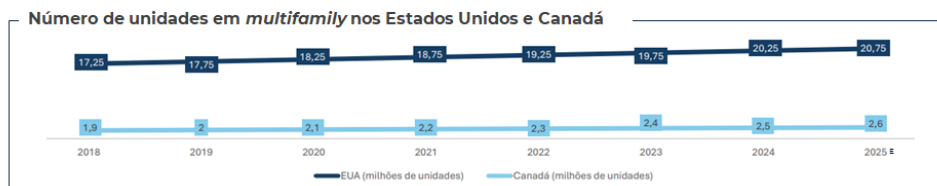
Fontes: UG Federal Housing Finance Agency, National Multifamily Housing Council, Statista
 1) Percentuais indicativos do aumento acumulado entre 2017 e 2023 do preço do m² para moradia nos EUA

Figura 8: Mercado Global de Multifamily 1/2
 Data base: novembro/2024]

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

MERCADO GLOBAL DE MULTIFAMILY (CONT.)

ESTADOS UNIDOS (2/2)



Highlights do mercado de multifamily

- **Famílias pequenas** (1 ou 2 pessoas com idade abaixo de 30 anos) representam 63% do mercado
- A maior parte da demanda é por **imóveis próximos ao trabalho** (menos de 30 minutos), muito embora 70% dos usuários façam bastante uso do *home office* (vários ou todos os dias da semana)
- Do ponto de vista econômico e social, **o mercado de multifamily é grande gerador de renda para a economia local**
- 2024 registrou **recorde de entregas de novas unidades** no mercado americano

Fontes: National Multifamily Housing Council, Multihousing News, RealPage

Figura 9: Mercado Global de Multifamily2/2
Data base: novembro/2024

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

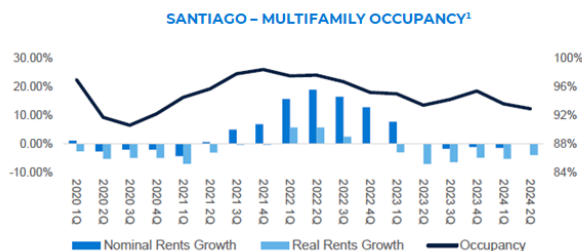
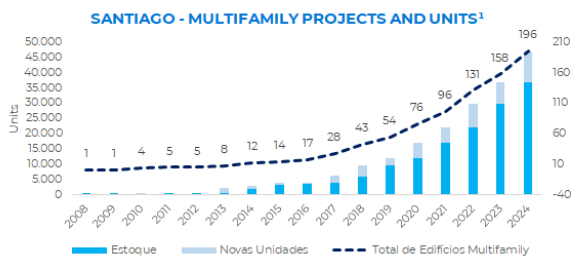
MERCADO GLOBAL DE MULTIFAMILY (CONT.)

CHILE (1/2)

Fatores que têm levado ao crescimento relevante da classe no Chile



- Chile: **processo de urbanização e mudanças no perfil demográfico** da população têm contribuído para o crescimento do *multifamily* no país
- Santiago: 6,4 milhões de habitantes e oferta de ~46mil unidades de *multifamily* (**50% do estoque total**)¹
- **O multifamily** ainda é um mercado relativamente pequeno no país, mas tem **crecido em média 33% a.a.** na última década



Fontes: Tinsa Chile, El Diario Inmobiliario, Population Pyramid, BDO Chile Multifamily report (anual 2024), Greystar e Wikipedia.
(1) Dados até final de junho de 2024

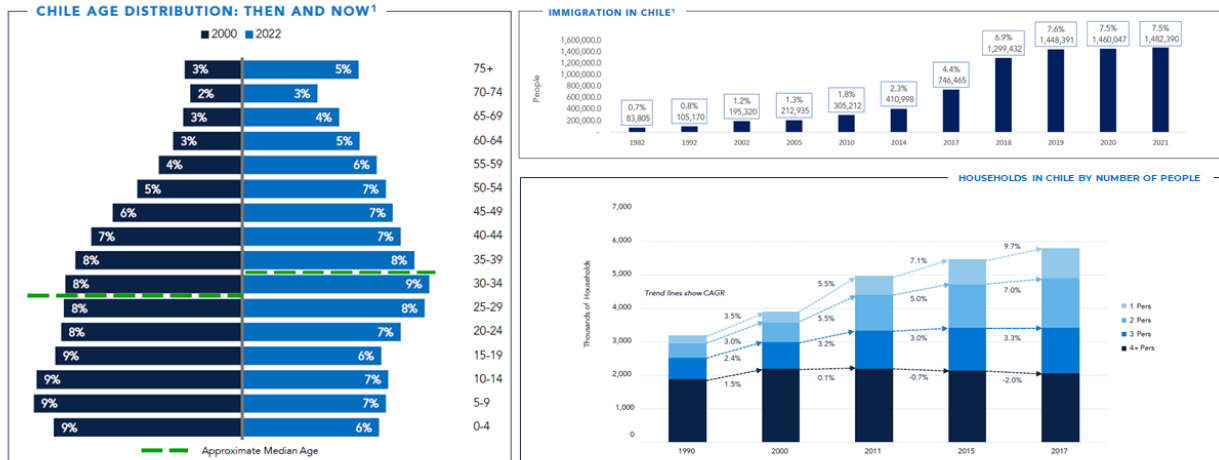
Figura 10: Mercado Global de Multifamily Chile 1/2
Data base: julho/2024

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

MERCADO GLOBAL DE MULTIFAMILY (CONT.)

CHILE (2/2)

Fatores demográficos e perfil populacional são impulsores importantes desse crescimento



Fonte: Tinsa Chile, El Diario Inmobiliario, Population Pyramid, BDO Chile Multifamily report (anual 2024) e GreyStar

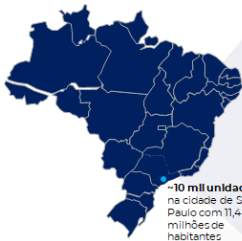
Figura 11: Mercado Global de Multifamily Chile 2/2
Data base: julho/2024

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

MULTIFAMILY NO BRASIL

MERCADO ATUAL

~11 mil unidades no Brasil
85% de ocupação



Características da classe no Brasil:

- Mercado de *multifamily* ainda é recente
- Muitos dos atuais ativos estão em projetos de uso misto operados parcialmente por operadores locais
- Existe uma concentração geográfica relevante nos ativos disponíveis no país em estados como São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul
- Maior dificuldade encontrada é a lei do inquilinato
- Área remanescente de shoppings de regiões metropolitanas constituem potencial importante

Oportunidades e incentivos do programa (média renda):

- Em SP há benefício tributários/fiscais para investimento no centro da cidade
- Investimento de impacto importante para a cidade, melhorando visual e promovendo ocupação e preservação em áreas históricas da cidade
- Aspectos sociais considerados: oferta de moradia para média renda, trazendo para o coração da cidade a população expurgada do eixo econômico

Mudanças comportamentais das novas gerações como impulsores da demanda:



- Preferência por consumo e não pela posse dos bens



- Omnichannel e home as a hub



- Produto como serviço



- Super valorização do tempo



- Mudanças demográficas (famílias menores e urbanização das cidades)



- Impacto no mundo

Fonte: Brio, CILÁ e Wikipedia

Figura 12: Multifamily no Brasil – Mercado Atual
Data base: setembro/2025

MULTIFAMILY NO BRASIL (CONT.)

FATORES DEMOGRÁFICOS E ECONÔMICOS DEVEM SUPOORTAR ESSE CRESCIMENTO

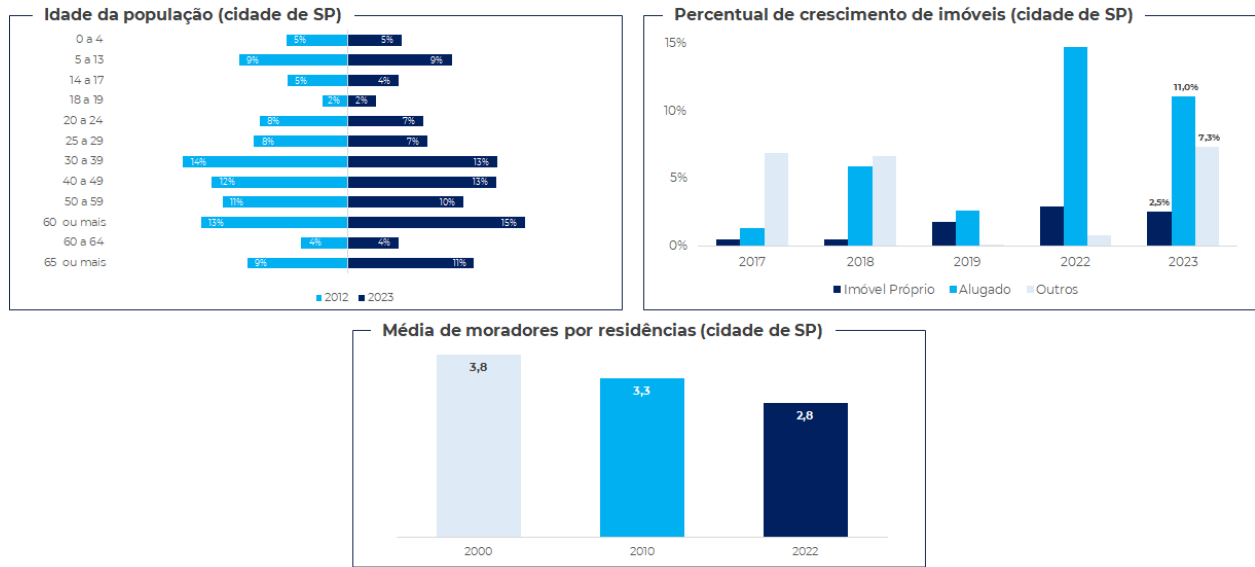
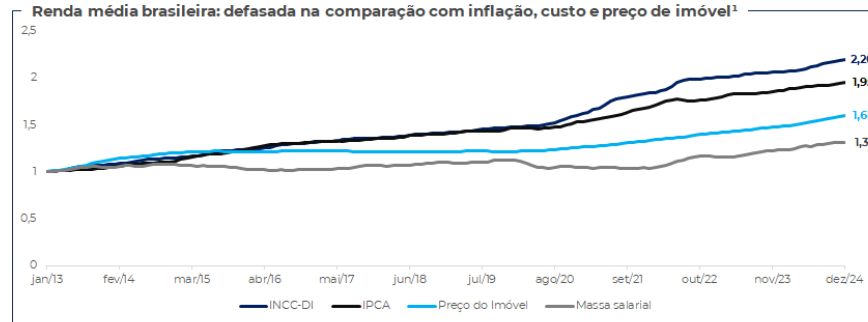


Figura 13: Multifamily no Brasil – Fatores Demográficos e Econômicos
Data base: setembro/2025

MULTIFAMILY NO BRASIL (CONT.)

IMPULSO CONTRACÍCLICO

Com o perfil contracíclico, a demanda por *multifamily* tende a aumentar conforme as condições macroeconômicas fiquem mais desafiadoras



- Aumento relevante de preços dos imóveis no país (em especial em São Paulo) nos últimos anos é, em grande parte, resultado dos efeitos da pandemia, que levou a um aumento expressivo do custo de obra
- Esse aumento de preço não foi acompanhado por um aumento proporcional da massa salarial, o que acabou por reduzir o poder de compra da população
- *Affordability* reduzido: o aumento de preços (associado a maior custo de reposição dos imóveis) e o aumento do custo de financiamento reduzem significativamente a capacidade das famílias de classe média brasileira de adquirir um imóvel

Fonte: PINAD, IBCE, Fip-ZAP
(1) Em termos nominais

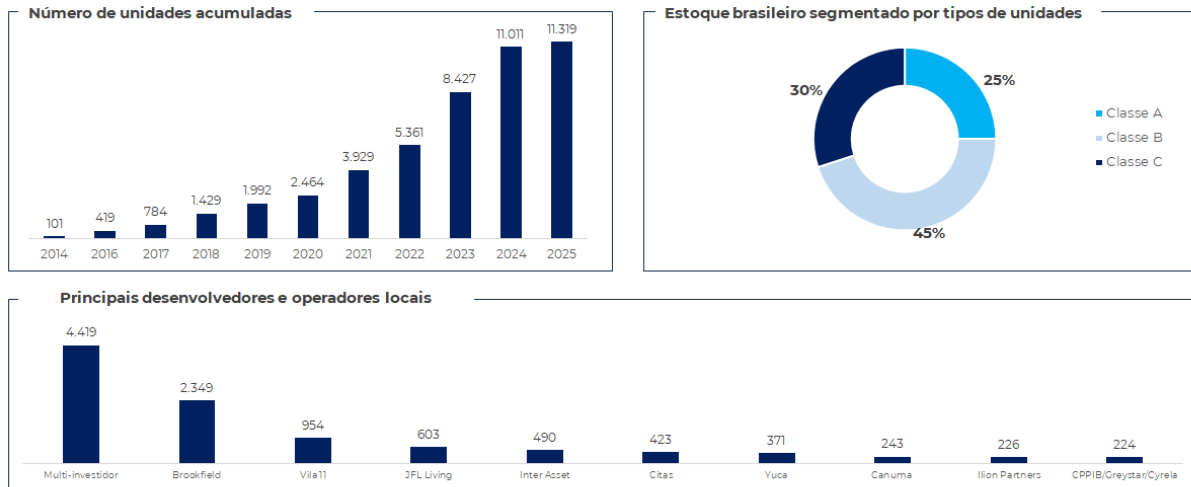
Figura 14: Multifamily no Brasil – Impulso contracíclico
Data base: setembro/2025

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

MULTIFAMILY NO BRASIL (CONT.)

FUNDAMENTOS DO MERCADO E PRINCIPAIS PLAYERS

Desde 2021 o mercado de *multifamily* vem ganhando relevância no Brasil e já conta com mais de 11 mil unidades com foco geográfico na cidade de São Paulo



Fonte: GILA. Dados de 2025 até junho (2T)

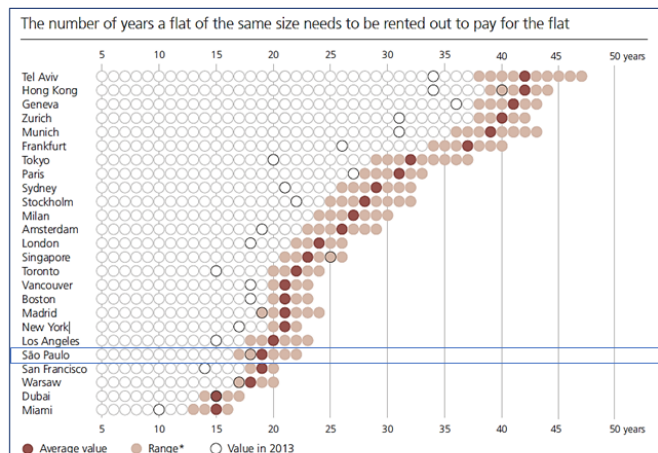
Figura 15: Multifamily no Brasil – Fundamentos e Principais Players
Data base: setembro/2025

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

MULTIFAMILY NO BRASIL (CONT.)

POR QUE AGORA?

- Preços relativamente mais baixos na comparação com outras áreas metropolitanas globais, **criando um potencial de ganho de capital relevante**
- **Existência de demanda estrutural por multifamily no Brasil:**
 - **Aumento das taxas de juros** neutras no mundo e no Brasil
 - **Mudança comportamental:** população mais jovem prefere alugar ao invés de comprar
- **Poucos concorrentes institucionais** atuantes no mercado
- **Menor affordability das famílias brasileiras:** redução do poder de compra de imóvel pela classe média deverá aumentar a demanda para locação



Fonte: UBS Global Real Estate Bubble Index 2023

Figura 13: Multifamily no Brasil – Por que agora?
Data base: setembro/2025

O HISTÓRICO DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO

Estudo de viabilidade

Premissas utilizadas:

Aquisição (Terreno/Ativo + Obra)	01.Aurora	02.Sampa
ITBI (%)	3,50%	3,50%
Valor Aquisição (R\$)	47.413.607	60.586.393
Valor All-In / m ²	10.964	13.931
Impostos sobre Receita (Antes da Transferência)	14,00%	14,00%
Premissas de Locação		
ABL Residencial (m ²)	4.324	4.349
Número de Unidades (#)	103	104
Unidade Média (m ²)	42,0	41,8
Ticket Médio	4.324	5.353
Ticket Médio - Longo Prazo	4.973	6.156
Ocupação Mês 1 (%)	30,0%	30,0%
Ramp up (meses)	8	8
Ocupação - Estabilidade (%)	95,0%	95,0%
Despesas Operacionais		
IPTU (R\$ / m ² / mês)	3,93	3,93
Condomínio (R\$ / m ² / mês)	22,80	22,80
Comissão de Locação (# de alugueis)	1,0	1,0
Fee Operação (% da Receita Bruta)	6,00%	6,00%
Marketing	8.000	8.000
Desinvestimento (Saída)		
Cap Saída	7,00%	7,00%
Mês Saída/Follow On	T+30	T+30
	fev-28	fev-28

Tabela 1: Premissas
Fonte: Brio Investimentos
Data base: set/25

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA CONFORME PREMISSAS ADOTADAS 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 ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTA

Considerações Finais

O presente Estudo de Viabilidade foi feito com base em premissas consideradas na data de sua elaboração, refletindo estimativas para os ativos indicados e para a operação do Fundo.

As análises indicam viabilidade econômica e compatibilidade da estratégia de investimento proposta, observados os riscos inerentes ao setor e as condições de mercado.

Este Estudo tem caráter meramente informativo e não deve ser interpretado como recomendação de investimento, devendo ser analisado em conjunto com o Regulamento, o Prospecto e os demais documentos da oferta.

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.

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 Regulamento e dos Fatores de Risco.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER 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 CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO A GESTORA, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELA GESTORA E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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 SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

NÃO HÁ GARANTIA DE RESULTADO OU ISENÇÃO DE RISCO AO INVESTIDOR.

ALOCAÇÕES/ATIVOS SUJEITOS A ALTERAÇÕES/DISPONIBILIDADE DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DE MERCADO.

São Paulo, 21 de outubro de 2025

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

VITOR DE SOUZA Assinado de forma digital
por VITOR DE SOUZA
SENRA:28624502 SENRA:28624502861
861 Dados: 2025.10.21
11:29:59 -03'00'

Nome: *Vitor Senra*

Cargo: *Diretor de Investimentos*

JULIANA Assinado de forma digital
MARCONDES DE por JULIANA MARCONDES
OLIVEIRA DE OLIVEIRA
DOMINGOS:33531647822
7822 Dados: 2025.10.21 11:21:22
-03'00'

Nome: *Juliana Marcondes*

Cargo: *Diretora de Operações*

Este material foi elaborado pela Brio Investimentos Ltda. ("Brio") e é de caráter exclusivamente informativo, não devendo ser considerado uma oferta para compra de cotas do Fundo. A Brio não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento, prospecto e demais documentos legais do oferta e do Fundo antes de investir. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo fundo Garantidor de Créditos – FGC. As projeções utilizam dados históricos e premissas, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A Brio não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail ri@brioinvestimentos.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRIC

INVESTIMENTOS

ANEXO IV

MINUTA DOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS
DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 62.959.750/0001-42

<u>Número do Boletim de Subscrição:</u> [.]	<u>Data de Subscrição:</u> [.]
<u>Emissor:</u> BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	<u>CNPJ:</u> 62.959.750/0001-42

<u>Administradora e Distribuidor:</u> HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<u>CNPJ:</u> 36.669.186/0001-01	
<u>Endereço:</u> Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200,	<u>Cidade:</u> Curitiba	<u>UF:</u> PR

Características do Emissor

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio fechado, e registrada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor, inscrito no CNPJ sob o nº 62.959.750/0001-42 ("Fundo" e "Resolução CVM 175", respectivamente), sendo regido na forma do regulamento (respectivamente, "Regulamento" e "Fundo"), devidamente registrado perante a CVM, administrado pela **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no CNPJ sob o nº 36.669.186/0001-01 ("Administradora"), e gerido pela **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.336, Conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/000177 ("Gestora").

Características da Emissão

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) Cotas do Fundo ("Cotas"), totalizando R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas, no mínimo, 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) Cotas, correspondentes à R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) ("Montante Mínimo

da Oferta”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”). Na eventualidade de o montante distribuído no âmbito da Oferta ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Coordenador Líder.

Os recursos líquidos provenientes da Emissão serão aplicados pela Gestora para a aquisição dos imóveis objeto das matrículas n.º 21.560, n.º 64.100 e n.º 72.980 perante o 5º Registro de Imóveis de São Paulo, na capital do estado de São Paulo (“Aquisições”), sendo que, neste caso, deverá ser observada a possibilidade de integralização das Cotas da Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições.

As Cotas serão nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”).

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente) e que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento (“Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

As Cotas serão subscritas através da assinatura deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), do compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”) para as cotas que serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma do Anexo I deste Boletim de Subscrição, e pelo termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), na forma do Anexo II deste Boletim de Subscrição (em conjunto, os “Documentos de Aceitação da Oferta”) pelos Investidores, os quais deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas: **(i)** em moeda corrente a medida em que o Fundo identifique oportunidades de investimento ou identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, quando o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma chamada de capital ao Investidor (“Chamada de Capital”), sendo que as chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas; ou **(ii)** à vista, 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, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na respectiva data de

liquidação da ordem de investimento. A integralização das Cotas objeto das Aquisições deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.

Os demais termos e condições aplicáveis às Chamadas de Capital serão estabelecidos no Compromisso de Investimento.

Com exceção da Cotas que venham a ser integralizadas no âmbito das Aquisições, as quais serão objeto de integralização no Escriturador, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, no ato das respectivas Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pela Administradora. A liquidação da Oferta se dará à medida que forem cumpridas as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, mediante (i) a realização de Transferência Eletrônica Disponível – TED para uma conta corrente de titularidade do Fundo, a ser oportunamente informada, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador; ou (ii) conforme os procedimentos estabelecidos pela B3.. Para todos os fins, será considerada como data de integralização de Cotas a data limite estabelecida na Chamada de Capital para a integralização dos recursos, observado eventuais encargos moratórios que venham a ser estabelecidos em caso de atraso na integralização, conforme venha a ser definido nos respectivos documentos.

As Cotas da Emissão que venham a ser integralizadas no âmbito das Aquisições poderão ser integralizadas com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo em decorrência da 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, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na data de liquidação da ordem de investimento, e, neste caso, deverá ser realizada à vista. A integralização das Cotas nos termos aqui previstos deverá ser realizada junto ao escriturador do Fundo.

Identificação do Subscritor

Nome/Denominação do Subscritor [•]			Telefone/Fax: [•]
Endereço: [•]	Bairro: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF: [•]
Nacionalidade: [•]	Data de Nascimento: [•]	Estado Civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de Identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF/CNPJ: [•]	
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de delegação de poderes): [•]			Telefone: [•]

Cédula de Identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF: [•]	E-mail: [•]
------------------------------	-----------------------	-------------	----------------

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

Não será realizado o preenchimento e assinatura do Compromisso de Investimento para as Cotas que serão subscritas e integralizadas no âmbito das Aquisições, visto que serão integralizadas à vista.

TOTAL DE COTAS SUBSCRITAS

QUANTIDADE TOTAL DE COTAS SUBSCRITAS	PREÇO DE EMISSÃO	VALOR SUBSCRITO
[•] ([•])	R\$ 100,00 (cem reais)	R\$ [•] ([•])

O Subscritor abaixo assinado declara, para todos os fins de direito, que: **(i)** é investidor qualificado nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; **(ii)** está de acordo com os termos e condições expressos neste Boletim de Subscrição de Cotas; **(iii)** recebeu exemplares atualizados do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta estando ciente e plenamente de acordo com todos os seus termos e condições, em particular, aqueles relativos aos objetivos e à política de investimentos do Fundo, e aos seus respectivos riscos, os quais seus cotistas estão sujeitos, bem como à remuneração a ser paga aos Prestadores de Serviços Essenciais; **(iv)** assinou Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e ciência de risco; **(v)** tem pleno conhecimento dos riscos relativos à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda total do capital investido; **(vi)** está ciente de que a Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático; e **(vii)** os recursos que serão utilizados na integralização das cotas do Fundo não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

A Administradora e o Distribuidor declaram ter recebido eletronicamente este Boletim de Subscrição de Cotas do subscritor ou de seu representante legal.

São Paulo, [•], de [•] de 2025

O Subscritor declara que está de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição de Cotas.

São Paulo, [•] de [•] de 2025

Administradora / Distribuidor

Subscritor ou Representante Legal

* * *

ANEXO I AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.959.750/0001-42

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Investimento do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Compromisso de Investimento” ou “Compromisso”) e na melhor forma de direito, as partes, a saber:

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC./CONST	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

(“**Investidor**”);

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.959.750/0001-42 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora, **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição

financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no CNPJ sob o nº 36.669.186/0001-01 ("Administradora"); e

A Administradora, na qualidade de distribuidor das cotas do Fundo ("Cotas").

CONSIDERANDO QUE:

(I) O Fundo é uma comunhão de recursos constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM 175, atualmente regido por regulamento datado de 16 de dezembro de 2022 ("Regulamento");

(II) A Administradora e a **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.336, Conjunto 22, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/000177 ("Gestora") aprovaram, por meio do *Instrumento Particular Alteração do Regulamento e Ato de Aprovação da 1ª (Primeira Emissão) de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário– Responsabilidade Limitada*, formalizado em 10 de outubro de 2025 ("Ato de Aprovação"), a realização da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), a ser realizada no Brasil, no montante total de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta") as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder;

(III) Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas, no mínimo, 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) Cotas, correspondentes à R\$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"). Na eventualidade de o montante distribuído no âmbito da Oferta ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Coordenador Líder;

(IV) Nos termos da Resolução CVM 160, considerando que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo é destinada a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30").

(V) O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições e procedimentos relativos à emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas encontram-se descritos no Anexo do Regulamento, bem como no Prospecto Definitivo da Oferta ("Prospecto");

- (VI) O Fundo terá prazo de duração indeterminado ("Prazo de Duração");
- (VII) O Investidor atende aos requisitos estabelecidos na legislação e regulamentação aplicáveis e no Regulamento, para a participação no Fundo; e
- (VIII) O Investidor pretende subscrever Cotas da 1ª Emissão, observado o disposto nos itens supracitados.

RESOLVEM as partes, em comum acordo, firmar o presente "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento do Brio Multifamily Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

I. DA ACEITAÇÃO DOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA ADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO

1.1. O Investidor declara ter amplo conhecimento de todas as normas que regem o funcionamento do Fundo, tendo recebido, inclusive, cópia integral de seu Regulamento, do Prospecto e da Lâmina da Oferta, assim como todas as informações necessárias à decisão de efetivar a subscrição das Cotas formalizada através de boletim de subscrição assinado pelo Investidor na presente data ("Boletim de Subscrição").

1.2. O Investidor declara, ainda, que reconhece e afirma ter lido, entendido e concordado integralmente com todos os termos e condições do Regulamento, bem como com todos os riscos e incertezas envolvidos na aplicação de recursos no Fundo, especialmente no que tange aos fatores de risco relacionados ao Fundo.

1.3. O Investidor declara ainda que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios relacionados a fundos de investimento suficientes para avaliar a qualidade e os riscos das Cotas, e que o investimento nas Cotas é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco.

1.4. O Investidor declara que é investidor qualificado conforme qualifica o artigo 12 da Resolução CVM 30.

1.5. O Investidor declara que tem conhecimento de que as Cotas foram objeto de Oferta, sendo registrada automaticamente perante a CVM e que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no Regulamento e na Resolução CVM 160.

1.6. Os termos utilizados em maiúsculas neste Compromisso de Investimento e aqui não definidos terão os mesmos significados que lhes são atribuídos no Regulamento em vigor nesta data e no Prospecto.

II. DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO

2.1. O Investidor, por meio do Boletim de Subscrição celebrado nesta data, assumiu, de forma irrevogável e irretroatável, o compromisso de investir nas Cotas da 1ª Emissão com as seguintes características, as quais

deverão ser integralizadas pelo Preço de Emissão, conforme previsto no Ato de Aprovação, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente Compromisso de Investimento, no Regulamento do Fundo e no Prospecto ("Capital Comprometido"):

Quantidade de Cotas da 1ª Emissão:	[•] ([•]) Cotas
Valor total a pagar por Cota:	R\$ 100,00
Valor total a pagar:	R\$ [•]

2.2. As Cotas Subscritas são subscritas mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, deste Compromisso de Investimento e do termo de adesão ao regulamento, anexo II do Boletim de Subscrição ("Termo de Adesão ao Regulamento"). os quais adquirem validade, neste ato, com a autenticação pela Administradora.

2.3. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional mediante chamada de capital, por solicitação da Gestora. Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. ("Chamadas de Capital").

2.4. O valor da somatória de todos os valores subscritos e integralizados mediante Chamadas de Capital, para fins de realização de investimentos pelos investidores, estará limitado ao valor do Capital Comprometido. Entende-se por "Capital Comprometido" o capital comprometido conjunto por cada Investidor que será alocado pela Gestora no Fundo, cujos termos e condições estarão previstos neste Compromisso de Investimento ("Capital Comprometido"), e representará o limite do valor máximo que poderá ser objeto de Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, sob orientação da Gestora, junto a cada Investidor.

III. DA SUBSCRIÇÃO DE COTAS

3.1. As Cotas foram subscritas mediante a celebração, pelo Investidor, do Boletim de Subscrição.

IV. DO COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. Pelo presente instrumento o Investidor assume, em caráter irrevogável e irretratável, o compromisso de integralizar as Cotas até o limite do Capital Comprometido, nos termos e condições especificados neste Compromisso de Investimento, no Boletim de Subscrição e no Ato de Aprovação.

4.2. Ao receberem uma Chamada de Capital, os Investidores serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo estabelecido na Comunicação de Chamada de Capital, abaixo definido, observado o disposto no Boletim de Subscrição.

4.2.1. As Cotas deverão ser integralizadas por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pelo Administrador, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, no Regulamento e no Prospecto.

4.2.2. Os procedimentos descritos na Cláusula 4.2.1 acima serão repetidos para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) a totalidade do Capital Comprometido tenha sido integralizado.

4.2.3. Após a primeira integralização de Cotas, o Investidor será convocado a integralizar suas Cotas, em moeda corrente nacional, correspondente ao montante remanescente do Capital Comprometido, em tantas parcelas quanto forem necessárias, em atendimento às Chamadas de Capital.

4.2.4. Previamente à realização de cada Chamada de Capital será calculada pela Administradora a razão entre as cotas já integralizadas e o total de cotas subscritas por cada cotista ("Percentual Integralizado"). Caso, por qualquer razão, inclusive o eventual inadimplemento à Chamada de Capital ou o ingresso de novos cotistas após a primeira Chamada de Capital, os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os cotistas da Classe, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas cotas prioritariamente aos demais cotistas, até se igualarem aos cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os cotistas, novas chamadas de capital serão feitas proporcionalmente ao número de cotas subscritas e não integralizadas por cada cotista.

4.2.5. As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada da Classe e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de Documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.2.6. As Chamadas de Capital deverão ocorrer mediante o envio, pela Administradora ao Investidor, de comunicação, por escrito, por meio de serviço de *courrier* internacionalmente reconhecido ou qualquer outro meio eletrônico (inclusive por *e-mail*), contendo as seguintes informações (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas adotem as providências necessárias para realização das operações de integralização das cotas ("Comunicação de Chamada de Capital").

4.2.7. Caso em uma das datas acima, o percentual de integralização resulte em número não inteiro de Cotas, a quantidade de Cotas a serem integralizadas pelo Investidor na referida data deverá corresponder à quantidade de cotas inteiras mais 1 (uma) cota.

4.3. Caso o Investidor não realizem a integralização das suas Cotas nos termos e prazos de qualquer das Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e será considerado, para todos os fins, um "Cotista Inadimplente".

4.3.1. Adicionalmente, a Administradora e a Gestora do Fundo, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, sem prejuízo do previsto na Cláusula 4.3, acima, a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista Inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo:

(i) Verificada a mora do Cotista Inadimplente na integralização das cotas subscritas, além de não poder o Cotista Inadimplente votar nas assembleias gerais da Classe, poderá a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança, servindo este Compromisso de Investimento, como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial.

(ii) O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item "i" do § 7º do artigo 19 do Anexo do Regulamento reverterá à Classe.

(iii) Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista Inadimplente, fica a Administradora autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas à Classe, de que trata o item "ii" do § 7º do artigo 19 do Anexo do Regulamento, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do Cotista Inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

(iv) Para garantir a integralização das Cotas, o Investidor, neste ato de subscrição: (i) cede à Classe os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 5º do artigo 19 do Anexo do Regulamento; e (ii) empenha em favor da Classe as cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

4.3.2. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista Inadimplente e incorridos pela Administradora, Gestora e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista Inadimplente.

4.3.3. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo a título de amortização de suas Cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto no Regulamento e no Suplemento.

4.3.4. Nos termos do artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, o Cotista Inadimplente ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, a sua escolha, promover contra o Cotista Inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo este instrumento como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

DAS DECLARAÇÕES DO SUBSCRITOR

4.4. O Investidor, neste ato, declara e garante ao Fundo, à Administradora e à Gestora que nesta data e em cada data em que forem realizadas integralizações das Cotas nos termos deste Compromisso de Investimento, que:

(i) está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando devidamente autorizado a operar, caso o Investidor seja pessoa jurídica;

(ii) é plenamente capaz para a prática de todos os atos da vida civil e cumprimento de todas as obrigações previstas neste Compromisso de Investimento, caso o Investidor seja pessoa física;

(iii) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Compromisso de Investimento, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, caso o Investidor seja pessoa jurídica;

(iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Compromisso de Investimento têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir, em nome do Investidor, as obrigações estabelecidas neste Compromisso de Investimento, caso o Investidor seja pessoa jurídica;

(v) a celebração deste Compromisso de Investimento e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Compromisso de

Investimento, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais esteja vinculado; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que afete o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade;

(vi) sua situação econômica, financeira e patrimonial, refletida nas demonstrações financeiras exigíveis pela legislação societária e/ou pelas normas regulamentares a que esteja sujeito até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira negativa o cumprimento das suas obrigações decorrentes deste Compromisso de Investimento;

(vii) está ciente dos riscos envolvidos no investimento no Fundo;

(viii) está ciente da possibilidade de perda de todo o seu investimento no Fundo;

(ix) está ciente de que o Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora e/ou de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito;

(x) a Administradora, a Gestora, ou quaisquer de suas partes relacionadas, não podem ser responsabilizados por qualquer depreciação dos investimentos do Fundo, ou por eventuais prejuízos apurados por ocasião da liquidação do Fundo, salvo quando procederem com dolo ou culpa, com violação da lei, das normas regulamentares e do Regulamento;

(xi) está ciente das disposições do Regulamento;

(xii) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos das Cotas;

(xiii) o investimento nas Cotas é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco;

(xiv) tem ciência de que a distribuição das Cotas não foi registrada na CVM; e

(xv) os recursos que serão utilizados na integralização das cotas do Fundo não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

V. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O presente Compromisso de Investimento começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor durante o prazo de duração do Fundo, restando válidas as obrigações aqui previstas até o seu integral cumprimento, mesmo após o encerramento do Fundo.

VI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. O presente Compromisso de Investimento obriga as partes por si e seus sucessores, a qualquer título.

6.2. Todas as obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento são irrevogáveis e irretroatáveis e se sujeitam à execução específica, podendo as partes se utilizarem de qualquer ação ou procedimento, judicial ou extrajudicial, para ver cumpridas todas as obrigações nele assumidas.

6.2.1. O não exercício de qualquer direito previsto neste Compromisso de Investimento, bem como a tolerância das Partes com relação ao descumprimento das obrigações aqui estipuladas não implicará novação ou renúncia, e não excluirá o exercício, a qualquer tempo, de tais direitos ou opções.

6.3. Na hipótese de qualquer disposição deste Compromisso de Investimento vir a se tornar inválida, as demais disposições contratuais nele consignadas permanecerão em pleno vigor, devendo as partes, de boa-fé, acordar na substituição das disposições invalidadas de forma a atingir os seus propósitos originais.

6.4. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Compromisso de Investimento somente será válido se feito por instrumento escrito e devidamente assinado pelas partes.

6.5. O presente Compromisso de Investimento constitui o único e integral acordo entre as partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data. Em caso de conflito entre as disposições previstas no Regulamento e no presente Compromisso de Investimento, as disposições previstas no Regulamento prevalecerão.

6.6. Esse Compromisso de Investimento, uma vez assinado pelas partes, passa a fazer parte integrante e inseparável do Regulamento, devendo ser interpretado em conjunto com os termos e condições das cláusulas do Regulamento.

6.7. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir as questões ligadas ao presente Compromisso de Investimento.

6.8. Todas as comunicações ou notificações deverão ser dirigidas aos endereços abaixo indicados:

Se ao Investidor: de acordo com os dados descritos no preâmbulo deste Compromisso de Investimento e os dados cadastrais mantidos junto à Administradora.

Se ao Fundo e/ou à Administradora:

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200

Curitiba/PR

Telefone: 11 5430-2513

E-mail: fundos.estruturados@hemeradtvm.com.br

6.8.1. As comunicações ou notificações previstas neste Compromisso de Investimento serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações ou notificações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio de solicitação neste sentido.

6.8.2. Em caso de assinatura física, este instrumento será assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma, pelas partes perante duas testemunhas para um só efeito. Como alternativa à assinatura física, as partes declaram e concordam que a assinatura mencionada poderá ser efetuada em formato eletrônico. As partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, incluindo seus anexos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [•] de [•] de 2025

SUBSCRITOR OU SEU REPRESENTANTE LEGAL

BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
por sua administradora **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

HEMERADISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF:
RG.:

Nome:
CPF/MF:
RG.:

ANEXO II DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCOS DO BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Identificação do Investidor

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC./CONST	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

O investidor, acima qualificado ("Investidor"), do **BRIO MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.959.750/0001-42 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora, **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, CEP 80620-200, inscrita no CNPJ sob o nº 36.669.186/0001-01 ("Administradora"); vem, pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo ("Termo de Adesão ao Regulamento"):

- I. Declarar que:
 - a. recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão ao Regulamento, e tomou conhecimento integral do Regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, os capítulos e seções referentes ao objetivo e política de

investimento do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;

b. fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com o investimento nas cotas;

c. teve amplo acesso às informações que julga suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para a decisão de investimento;

d. recebeu uma cópia do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta;

e. o investimento nas cotas é adequado à sua situação financeira, ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil e estratégia de investimento;

f. obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que a Administradora não poderá realizar o pagamento de amortizações das cotas de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

g. tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação e regulamentação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

h. obriga-se a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas;

i. os recursos que serão utilizados na integralização de cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

j. tem ciência que o presente Termo de Adesão ao Regulamento é celebrado sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, cuja eficácia está condicionada ao atendimento da ordem de investimento. De tal forma, caso a ordem de investimento não seja acatada, este Termo de Adesão ao Regulamento será resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil;

II. Declarar que está de acordo e ciente:

a. do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo;

b. da composição da carteira do Fundo ("**Carteira**");

c. de (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; (ii) que todos os ativos componentes da Carteira poderão, em um primeiro momento, ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento; e (iii) que a carteira do Fundo está sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos;

d. dos valores de responsabilidade da Administradora e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração e Taxa de Gestão e aos demais encargos do Fundo;

e. de que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de suas cotas;

- f. da existência de quóruns qualificados para aprovação de certas matérias pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como quanto à possibilidade de serem realizadas algumas alterações no Regulamento sem prévia deliberação por referida Assembleia Geral de Cotistas, por força de regulamentação legal posterior;
- g. de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos detidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
- h. de que não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- i. de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias da Administradora, do Intermediário Líder, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos, podendo ocorrer perda de parte ou da totalidade do capital investido pelos cotistas por ocasião de variação e perda do patrimônio líquido do Fundo;
- j. de que, não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. A Administradora, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas;
- k. de que a existência de rentabilidade do Fundo ou de outros fundos de investimento imobiliário no passado não constitui garantia de rentabilidade futura; e
- l. de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, observadas as limitações do Regulamento.

III. Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência ou desatualização das referidas declarações.

IV. Não obstante as declarações prestadas no âmbito do item II, acima, declarar:

- a. que a celebração deste Termo de Adesão ao Regulamento e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Termo de Adesão ao Regulamento, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais o Investidor esteja vinculado;
- b. se aplicável, que está devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, estando devidamente autorizado a operar;
- c. se aplicável, que está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo de Adesão ao Regulamento, à assunção e cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; e
- d. se aplicável, que os representantes legais que assinam este Termo de Adesão ao Regulamento têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir em nome do Investidor as obrigações estabelecidas neste Termo de Adesão ao Regulamento.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no Boletim de Subscrição.

São Paulo, [•] de [•] de 2025

Subscritor ou Representante Legal



BRIO

INVESTIMENTOS

PROSPECTO DEFINITIVO

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

BRIO MULTIFAMILY

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(“Fundo”)

ADMINISTRADORA

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(“Administradora”)

GESTORA

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS