

## PROSPECTO DEFINITIVO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

(“Fundo”)

ADMINISTRADORA

### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

(“Administradora”)

GESTORA

### GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 16.995.968/0001-35

Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, São Paulo - SP

(“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRJASCCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: JASC11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/204, em 14 de novembro de 2023\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas (“Novas Cotas”), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo (“Oferta”), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”). O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$1,78 (um real e setenta e oito centavos) por cada Nova Cota, e será utilizado pelo Fundo para o pagamento dos custos e despesas da Oferta, exceto a Comissão de Distribuição (conforme definida neste Prospecto) devida aos Coordenadores (“Custo Unitário de Distribuição”). Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 3,00 (três reais) por cada Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$103,00 (cento e três reais) (“Preço de Subscrição”), considerando o Preço de Emissão (o qual considera o Custo Unitário de Distribuição) acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

# R\$120.000.000,00\*

(cento e vinte milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

\* podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, CEP 01452-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”) e pelo **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 09.526.594/0001-43, com sede na cidade de São Paulo e no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133 (“Coordenador Contratado”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”, podendo contar com a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido).

No caso de excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção total ou parcial de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, perfazendo o montante total da Oferta de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 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”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A **JH CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 41.603.826/0001-22, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 217, Meireles, CEP 60115-170, presta o serviço de consultoria imobiliária ao Fundo (“Consultor Imobiliário”).

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 24 de novembro de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) e as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

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

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 33.

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

Este Prospecto Definitivo (“Prospecto Definitivo”) está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores (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 Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, aos Coordenadores e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A data deste Prospecto Definitivo é 14 de novembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER

**ORIZ**

GESTORA

genesis  
capital

COORDENADOR CONTRATADO

BANCO  
**MASTER**  
DE INVESTIMENTO

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON  
BARRIEU

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ADMINISTRADORA

btg  
pactual



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>   | <b>1</b>  |
| 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 .....  | 5         |
| <b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....   | 9         |
| 3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....                      | 9         |
| 3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....   | 10        |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....  | 13        |
| <b>5. CRONOGRAMA .....</b>   | <b>35</b> |
| 5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: .....  | 37        |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>  | <b>39</b> |
| 6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses ..... | 41        |
| 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....  | 42        |
| 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) .....  | 42        |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....   | 43        |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>  | <b>45</b> |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....  | 47        |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....  | 47        |
| 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 .....  | 47        |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>   | <b>49</b> |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....  | 51        |
| 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....   | 51        |
| 8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....   | 55        |
| 8.4 Regime de distribuição .....   | 55        |
| 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....  | 55        |
| 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....  | 58        |
| 8.7 Formador de mercado .....  | 58        |
| 8.8 Contrato de estabilização .....  | 58        |
| 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....   | 59        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>  | <b>61</b> |
| 9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....  | 63        |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>   | <b>65</b> |
| 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.....   | 67        |
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>  | <b>69</b> |
| 11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução ..... | 71        |
| 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....   | 74        |
| <b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>   | <b>75</b> |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....   | 77        |
| <b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA ..</b>   | <b>79</b> |
| 13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....   | 81        |
| 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.....   | 81        |
| <b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>  | <b>83</b> |
| 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....  | 85        |
| 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....   | 85        |
| 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....  | 86        |
| 14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos coordenadores contratados e demais instituições consorciadas e na CVM .....  | 86        |
| 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....   | 86        |
| 14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.....  | 86        |
| <b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>  | <b>87</b> |

## ANEXOS

|                  |  |     |
|------------------|--|-----|
| <b>ANEXO I</b>   | CONSULTA FORMAL, TERMO DE APURAÇÃO E ATO DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ..... | 99  |
| <b>ANEXO II</b>  | VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....   | 147 |
| <b>ANEXO III</b> | ESTUDO DE VIABILIDADE .....  | 193 |
| <b>ANEXO IV</b>  | INFORME ANUAL DO FUNDO .....   | 229 |



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a regulamentação vigente aplicável, nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado por meio de consulta formal, cujo termo de apuração foi divulgado em 27 de outubro de 2023 (“Regulamento”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a Administradora, os Coordenadores e a Gestora em 14 de novembro de 2023.

## 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 Novas Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas 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 do Fundo; (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 do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares Direito de Preferência (conforme adiante definido); (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Nova 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), sendo certo que aqueles que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas 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, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes e do Consultor Imobiliário, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, do Consultor Imobiliário, 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 na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

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

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

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de cada Nova Cota será, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) (“Preço de Emissão”).

O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$1,78 (um real e setenta e oito centavos) por Nova Cota, o qual será utilizado para arcar com pagamento dos custos e despesas da Oferta, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta exceto a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida) devida aos Coordenadores (“Custo Unitário de Distribuição”).

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Nova Cota, equivalente a 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (o qual considera o Custo Unitário de Distribuição) (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados pelo Fundo, exclusivamente, para pagamento da totalidade da Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida), sendo certo que os custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 103,00 (cento e três reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

#### **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), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). A Taxa de Distribuição Primária é equivalente a R\$ 3,00 (três reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de R\$ 123.600.000,00 (cento e vinte e três milhões e seiscentos mil reais). Caso seja verificado excesso de demanda, o Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”), sendo



certo que a definição acerca do exercício da opção total ou parcial de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, este deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores 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\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Caso não tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral, pelo Fundo ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento em questão, dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes em até 5 (cinco) Dias Úteis.

## **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 duzentas mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no “Capítulo 5 – Objeto do Fundo e Política de Investimento” do Regulamento e na regulamentação aplicável, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, na exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação (Strip Malls) (“Imóveis”), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis (“SPEs Imobiliárias” e, em conjunto com os Imóveis, os “Ativos Imobiliários”), com foco nas regiões metropolitanas de Aracaju, São Luis, Recife, Teresina, Natal e Fortaleza, de forma a expandir o portfólio atual da carteira do Fundo, conforme disposto no Estudo de Viabilidade.

Adicionalmente, a parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários será alocada nos seguintes ativos financeiros (em conjunto os “Ativos Financeiros”): (i) ativos financeiros imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175 e demais normativos aplicáveis: (i.a) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 84”); (i.b) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (i.c) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que esses certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (i.d) letras hipotecárias; (i.e) letras de crédito imobiliário; e (i.f) letras imobiliárias garantidas; (ii) ativos financeiros líquidos: (ii.a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii.b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii.c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores e (ii.d) cotas de fundos de investimento cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 e demais normativos aplicáveis.

**O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**NÃO EXISTE QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO.**

**IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO TERMOS DE ACEITAÇÃO E/OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.**

**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 Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteu à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela regulamentação vigente aplicável, a possibilidade de realização de operações conflituadas, por meio de assembleia geral extraordinária de Cotistas, realizada mediante procedimento de consulta formal por meio de edital de convocação enviado pela Administradora em 11 de outubro de 2023 (“AGC de Conflito de Interesses”). O termo de apuração da consulta formal foi divulgado em 27 de outubro de 2023. Naquela ocasião, os Cotistas representando 58,21% (cinquenta e oito inteiros e vinte e um centésimos por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a possibilidade de aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja



política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos (“Ativos Conflitados”).

Em 14 de novembro de 2023, o Fundo não possui seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

**POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE APLICÁVEL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**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 (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**



#### 4. FATORES DE RISCO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

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

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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 das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, 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, (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 e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos institucionais

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco da Marcação a Mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior



## Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do

Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco jurídico**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de diluição**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de mercado dos ativos do Fundo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos de prazo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, observado que as Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação vigente aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na regulamentação vigente aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação vigente aplicável.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

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

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



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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de renda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; e (v) restrições de

infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de regularidade dos imóveis**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco do incorporador/construtor**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também



deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos

referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo



e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não concretização da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos dos Coordenadores no âmbito da Oferta, que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição conduzida pelos assessores jurídicos da Gestora, apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo Oferta. A não aquisição dos Ativos-Alvo Oferta em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Adicionalmente, a auditoria legal de escopo restrito não contempla a análise de documentos relacionados aos ativos que já integram a carteira do Fundo, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Carteira de Ativos do Fundo” deste Prospecto Definitivo. Eventuais passivos relacionados aos ativos em carteira podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

### **Riscos relacionados à liquidez**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos

de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de desempenho passado**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de disponibilidade de caixa**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio



## Risco Regulatório

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de restrição na negociação dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de uso de derivativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessidade de deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



## **Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues

aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco operacional**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de



procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação vigente aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo às novas emissões**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco decorrente da importância do Consultor Imobiliário e sua substituição**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Ainda, imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo poderão estar dados em garantia, anteriormente ao investimento pelo Fundo, no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estarão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de sinistro**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória**

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor



do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de varejo, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

| Ordem dos Eventos | Evento   | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> |
|-------------------|--|----------------------------------|
| 1                 | Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM   | 14/11/2023                       |
| 2                 | Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina  | 14/11/2023                       |
| 3                 | Início das apresentações a potenciais Investidores   | 16/11/2023                       |
| 4                 | Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência  | 20/11/2023                       |
| 5                 | Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador<br>Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 22/11/2023                       |
| 6                 | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador  | 23/11/2023                       |
| 7                 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento   | 24/11/2023                       |
| 8                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3   | 04/12/2023                       |
| 9                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Data de Liquidação do Direito de Preferência                               | 05/12/2023                       |
| 10                | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência   | 06/12/2023                       |
| 11                | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento   | 13/12/2023                       |
| 12                | Data de realização do Procedimento de Alocação   | 14/12/2023                       |
| 13                | Data da Liquidação da Oferta   | 19/12/2023                       |
| 14                | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento   | 14/06/2024                       |

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

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

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

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

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em Fundos BTG Pactual” e na sequência “Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “2023”, na sequência “FII JASC Renda – 4ª Emissão” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Coordenador Contratado:** <https://www.bancomasterbi.com.br/pt/servicos/coordenacao-lider-de-ofertas> (neste *website* clicar em “Conheça nossas ofertas públicas”, depois clicar em “Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII (JASC11)” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Gestora:** [www.genescapital.com.br/jasc](http://www.genescapital.com.br/jasc) (neste *website* clicar em “Governança” e, então, clicar em “Prospecto e Emissões”, e então, localizar o “Prospecto Definitivo”, a “Lâmina”, o “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://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 “Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Quinta Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

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

No ato da subscrição de Novas 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 Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso a Oferta já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores pelo Fundo nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (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 Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

| Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31/10/2023) |                       |                       |                      |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valor de negociação por Cota (em R\$)                 |                       |                       |                      |
| Data  | Mínimo <sup>(3)</sup> | Máximo <sup>(1)</sup> | Médio <sup>(2)</sup> |
| 2023  | 100,00                | 101,00                | 100,07               |
| 2022  | 100,00                | 101,00                | 100,05               |
| 2021  | -                     | -                     | -                    |
| 2020  | -                     | -                     | -                    |
| 2019  | -                     | -                     | -                    |

| Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31/10/2023) |                       |                       |                      |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valor de negociação por Cota (em R\$)                     |                       |                       |                      |
| Data  | Mínimo <sup>(3)</sup> | Máximo <sup>(1)</sup> | Médio <sup>(2)</sup> |
| 4º Trimestre/2023   | -                     | -                     | -                    |
| 3º Trimestre/2023   | 100,00                | 100,00                | 100,00               |
| 2º Trimestre/2023   | 100,00                | 100,00                | 100,00               |
| 1º Trimestre/2023   | 100,00                | 101,00                | 100,20               |
| 4º Trimestre/2022   | 100,00                | 101,00                | 100,22               |
| 3º Trimestre/2022   | 100,00                | 100,02                | 100,00               |
| 2º Trimestre/2022   | -                     | -                     | -                    |
| 1º Trimestre/2022   | -                     | -                     | -                    |
| 4º Trimestre/2021   | -                     | -                     | -                    |

| Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 31/10/2023) |                       |                       |                      |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Valor de negociação por Cota (em R\$)                  |                       |                       |                      |
| Data   | Mínimo <sup>(3)</sup> | Máximo <sup>(1)</sup> | Média <sup>(2)</sup> |
| Nov/23   | -                     | -                     | -                    |
| Out/23   | -                     | -                     | -                    |
| Set/23   | -                     | -                     | -                    |
| Ago/23   | 100,00                | 100,00                | 100,00               |
| Jul/23   | 100,00                | 100,00                | 100,00               |
| Jun/23   | 100,00                | 100,00                | 100,00               |

<sup>(1)</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>(2)</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

<sup>(3)</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

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

### Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,36019735213 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

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

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

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do Escriturador.

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

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a quantidade de Novas Cotas remanescentes ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder pelo Escriturador.

### Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Não haverá exercício de direito de subscrição e sobras e/ou montante adicional.

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

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

| Cenários | Quantidade de Novas Cotas Emitidas | Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta | Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota) | Percentual de Diluição (%) |
|----------|------------------------------------|--|---|--|----------------------------|
| 1        | 500.000                            | 3.831.507                                  | 406.354.192,08  | 106,06   | 13%                        |
| 2        | 1.200.000                          | 4.531.507                                  | 476.354.192,08  | 105,12   | 26%                        |
| 3        | 1.500.000                          | 4.831.507                                  | 506.354.192,08  | 104,80   | 31%                        |

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de outubro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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

| Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/10/2023) | Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/10/2023) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas (em 31/10/2023) (R\$) |
|--|---|---|
| 3.331.507                                    | 356.354.192,08                                    | 106,96  |

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 31 de outubro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O preço de emissão foi estabelecido em 14 de novembro de 2023, com base nas últimas negociações observadas no mercado secundário, na forma do artigo 12.3.1 (iii) do Regulamento do Fundo.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Enceramento, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

## 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 Novas Cotas no mercado secundário.

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

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

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS 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, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou a respectiva Ordem de Investimento deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou a respectiva Ordem de Investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou a respectiva Ordem de Investimento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).



**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA QUE TIVER RECEBIDO O RESPECTIVO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A RESPECTIVA ORDEM DE INVESTIMENTO 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 terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas o que exercerem o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Os Coordenadores, os Participantes Especiais e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

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

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



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento dos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas 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, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento em questão os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

## 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, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.



### Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e durante o Período de Coleta de Intenção de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou suas Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No caso de formalização de Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo mesmo Investidor Não Institucional junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e os demais serão cancelados.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou qualquer outro percentual que venha a ser definido pelo Coordenador Líder em conjunto com os Ofertantes, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta e na própria Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto à uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou às Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de

Aceitação da Oferta ou na(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido); e

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até os respectivos horários exigidos por cada Instituição Participante da Oferta.

#### Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou qualquer outro percentual que venha a ser determinado pelos Coordenadores, em conjunto com os Ofertantes, nos termos deste Prospecto, todos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual que venha a ser determinado pelos Coordenadores, em conjunto com os Ofertantes, nos termos deste Prospecto), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou de cada Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. Os Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Termo de Aceitação da Oferta ou sua Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas. Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

#### Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não

Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio Coordenador Líder, ou excepcionalmente, pelo Coordenador Contratado e pelos Participantes Especiais, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

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

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

#### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.



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

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, observado que as Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Enceramento, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, bem como observado o Período de Lock-up.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado e/ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

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

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas do Fundo foram aprovados no âmbito da consulta formal cujo termo de apuração foi divulgado em 27 de outubro de 2023 (“Consulta Formal”) e, posteriormente, definidos, por meio do ato de aprovação da Oferta realizado em 14 de novembro de 2023 (“Ato de Aprovação da Oferta”), e, quando em conjunto com a Consulta Formal, “Atos de Aprovação da Oferta”), constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

#### **8.4 Regime de distribuição**

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160 ou da regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes.

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

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

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

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



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

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta (mas fora do âmbito do Exercício do Direito de Preferência) serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação vigente aplicável, os Coordenadores realizarão 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 dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“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 Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua adesão à Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais (observado o quanto disposto com relação à Oferta Institucional), observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento. No caso de formalização de Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo mesmo Investidor Não Institucional junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e os demais serão cancelados;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder (observado o quanto disposto com relação à Oferta Institucional), durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará: (a) os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (xiii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xiv) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, 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 Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; (iv) determinar o percentual do volume final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou outro percentual, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de

Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

### Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. Os Coordenadores farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3.

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

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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.

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

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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.

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

### **8.7 Formador de mercado**

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

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

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

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

### **8.8 Contrato de estabilização**

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



## 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$1.030,00 (mil e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme Critério de Rateio da Oferta Não Institucional), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor que tiver condicionado sua adesão à Oferta, à Distribuição Parcial, optando por receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, 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 Novas Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Novas 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, 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-Alvo Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável, ou regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário 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 e o Consultor Imobiliário 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 DEFINITIVO 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 Administradora e o Coordenador Líder**

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

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

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

### **Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Contratado**

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

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

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

### **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

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

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.

### **Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

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

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

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

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

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

## Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Contratado

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

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

A Gestora e o Coordenador Contratado 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.

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.

## 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 17 deste Prospecto Definitivo.**



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

**Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 83 deste Prospecto Definitivo.

**Condições Suspensivas da Oferta**

- a) obtenção, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo das autorizações e aprovações societárias, governamentais, normativas e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos indicados no Contrato de Distribuição e da operação;
- b) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- c) conclusão da due diligence da Gestora, da Administradora e do Fundo de forma satisfatória aos Coordenadores que deve ser entendida como aquela que não apresente quaisquer pendências de documentação e/ou pendência de esclarecimentos satisfatórios, exclusivamente relativos ao quanto constante da lista de auditoria ou documentos/esclarecimentos dela decorrentes, e/ou identifique passivos, que possam impedir ou prejudicar de forma substancial a emissão e distribuição objeto do Contrato de Distribuição. Os Coordenadores não poderão recusar a conclusão da due diligence injustificadamente e deverá possibilitar que a Gestora, a Administradora e o Fundo sanem a(s) dúvida(s) antes de qualquer decisão final;
- d) fornecimento, pela Gestora, pela Administradora e do Fundo e por suas respectivas sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum (“Grupo Econômico”), de todas as informações verdadeiras, completas, consistentes, suficientes, corretas, precisas, atuais e necessárias para atender os requisitos aplicáveis à operação. Os Coordenadores analisarão qualquer nova informação, alteração ou incongruência que lhes tenham sido prestadas e decidirão sobre a continuidade da operação;
- e) disponibilização, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, até o início do procedimento de reuniões individuais e eventos coletivos com potenciais investidores, de todos os documentos que embasem as informações constantes dos materiais publicitários, lâmina e do Prospecto Definitivo, no âmbito do procedimento de back-up, conforme orientações a serem traçadas junto aos assessores legais da operação;
- f) negociação, preparação, formalização e registros (às custas exclusiva da Administradora, da Gestora e do Fundo), de toda documentação necessária à efetivação da operação e à constituição do Fundo, a qual conterá substancialmente as condições da operação;
- g) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Administradora e do Fundo e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), devendo a Administradora, a Gestora e o Fundo comunicarem imediatamente aos Coordenadores sobre qualquer decisão relevante e/ou alteração relevante na sua condição financeira, societária, jurídica, reputacional e/ou operacional que possa, de qualquer forma, afetar a decisão dos investidores de subscrever as Novas Cotas;
- h) não ocorrência de qualquer fato que resulte em alteração adversa ou incongruência verificada nas informações e nos documentos fornecidos aos Coordenadores que impacte de forma negativa a operação;
- i) não ocorrência de alteração do controle, direto ou indireto da Gestora, da Administradora e do Fundo;
- j) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão para o Fundo, para a Gestora e para Administradora condição fundamental de funcionamento em conformidade com as práticas passadas da Gestora, da Administradora e do Fundo e no curso normal de seus negócios;

- k) apresentação da Gestora, da Administradora e do Fundo e/ou por seu Grupo Econômico, no que couber, de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil;
- l) que todas as declarações feitas pela Gestora, da Administradora e do Fundo constantes nos documentos da operação sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas;
- m) não ocorrência de (i) liquidação ou dissolução, conforme o caso, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; (ii) decretação de falência ou pedido de autofalência da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; ou (iv) ingresso pela Gestora, pela Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer procedimento similar, conforme aplicável à sua atividade;
- n) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas a fundos de investimento imobiliários que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da operação, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre fundos de investimento imobiliários aos potenciais investidores;
- o) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, na medida em que forem aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e o UK Bribery Act 2010 (“Leis Anticorrupção”) pela Gestora, da Administradora e do Fundo e seus sócios, bem como de quaisquer pessoas físicas e/ou jurídicas integrantes da operação como garantidores, quaisquer sociedades controladas, assim como terceiros contratados e/ou representantes desde que agindo em nome da e/ou da Gestora, da Administradora e do Fundo (“Grupo Econômico”);
- p) inexistência de violação, pela Gestora, da Administradora e do Fundo e/ou pelo Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, das normas relativas à não utilização de trabalho análogo ao de escravo, mão-de-obra infantil e não incentivo à prostituição, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Legislação Socioambiental”). A Gestora, a Administradora e o Fundo obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que regulamentem as normas ambientais em vigor;
- q) cumprimento pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo e demais partes da operação de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas nos artigos 11 e seguintes da Resolução CVM 160;
- r) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- s) recolhimento pela Gestora ou pelo Fundo, conforme aplicável, de quaisquer tarifas e/ou tributos incidentes sobre o registro da operação perante a CVM, ANBIMA e/ou B3;
- t) contratação, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo e aceitação, pelos Coordenadores, do assessor legal, do printer e dos demais prestadores de serviços necessários à operação, bem como remuneração e manutenção de suas contratações, conforme necessário;
- u) emissão, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, pelos assessores legais da oferta, de opinião legal, atestando que não foram identificadas inconsistências entre as informações fornecidas no Prospecto e demais Documentos da Oferta e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de due diligence; e
- v) realização de bringdown due diligence call e/ou assinatura de questionário de bringdown due diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais, previamente (a) ao registro da oferta junto à CVM; e (b) à liquidação financeira da Oferta.

### Comissionamento:

Pelos serviços de estruturação e distribuição referentes ao Fundo e à Oferta, os Coordenadores farão jus a uma remuneração composta da seguinte forma:

- (i) **Comissão de Estruturação:** O Fundo pagará, com recursos próprios, o valor equivalente (i) ao percentual de 1,00% (um por cento) *flat* incidente sobre o Montante Inicial da Oferta, efetivamente subscrito e integralizado; ou (ii) a R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) (“Comissão Mínima”), dos dois o maior, a ser dividida entre os Coordenadores, na seguinte proporção: (i) 60% (sessenta por cento) será pago ao Coordenador Líder; e (ii) 40% (quarenta por cento) será pago ao Coordenador, exceto quando a distribuição for realizada na Base de Investidores (abaixo definido) de cada um dos Coordenadores, hipótese em que o pagamento se dará de forma proporcional ao valor alocado na Base de Investidores (abaixo definido) de cada um dos Coordenadores (“Comissão de Estruturação”); e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** O Fundo pagará, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, o valor equivalente ao percentual de 3,00% (três por cento) *flat* incidente sobre o sobre o Montante Inicial da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, a ser dividida entre os Coordenadores, na seguinte proporção: (i) 60% (sessenta por cento) será pago ao Coordenador Líder; e (ii) 40% (quarenta por cento) será pago ao Coordenador, exceto quando a distribuição for realizada na Base de Investidores (abaixo definido) de cada um dos Coordenadores, hipótese em que o pagamento se dará de forma proporcional ao valor alocado na Base de Investidores (abaixo definido) de cada um dos Coordenadores (“Comissão de Distribuição” e em conjunto com a comissão fixa e a Comissão de Estruturação, “Comissão”).

Para os fins do presente Contrato, é entendido como “Base de Investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico de cada um dos Coordenadores, o que inclui, private bank, tesouraria e carteiras administradas.

Os Coordenadores, em comum acordo com a Gestora, poderão conceder um desconto com relação à Comissão a eles devida.

O Fundo desde já, expressamente autoriza e outorga, de forma irrevogável e irretroatável, todos os poderes necessários para que os Coordenadores realizem a retenção do valor referente à Comissão diretamente do pagamento do valor líquido obtido com a integralização das Novas Cotas, não sendo necessário qualquer procedimento adicional.

O Fundo, com recursos próprios ou provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso, pagará a Comissão, em até 1 (um) 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 pelos Coordenadores.

Objetivando incentivar um maior comprometimento dos Investidores, a exclusivo critério dos Coordenadores, a Comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte a eventuais Participantes Especiais, conforme montante efetivamente distribuído pelo respectivo Participante Especial.

Todos os valores a título de Comissão a serem pagos pela Administradora em nome do Fundo serão pagos líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados à Gestora, de forma que os pagamentos sejam feitos como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

A Comissão acima não inclui os honorários devidos ao assessor legal, *printer*, auditores, ou outros cujos serviços sejam considerados necessários à operação (“Prestadores de Serviços”), os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, com recursos próprios.

Os Coordenadores não serão, em nenhuma hipótese, responsáveis pela remuneração e/ou pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos Prestadores de Serviços, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente, pelo Fundo ou por qualquer pessoa por ela indicada, em qualquer etapa dos trabalhos, independentemente da efetiva liquidação financeira da operação.

Independentemente de a Oferta ser consumada, o Fundo, com recursos próprios ou provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso, arcará com todas as despesas gerais de estruturação da operação, incluindo, mas não se limitando, a (i) despesas com publicações em periódicos, caso aplicável; (ii) despesas com registro dos documentos nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos assessores jurídicos; (iv) custos e despesas gerais dos Prestadores de Serviço, conforme aplicável; e (v) outras despesas necessárias à implementação da Operação, incluindo eventuais taxas que já tenham sido pagas junto à CVM e/ou B3, ainda que não haja a consumação da operação, sem prejuízo da Comissão Mínima.



## 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 arcados pelo Fundo, exceto pela Comissão de Distribuição, que será arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

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 Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

| Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>  | Base R\$             | Valor por Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Cota |
|--|----------------------|----------------------|--|
| Comissão de Distribuição   | R\$ 3.600.000        | R\$ 3,00             | 3,00%                                  |
| <b>TOTAL A SER ARCADADO COM RECURSOS PROVENIENTES DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA</b> | <b>R\$ 3.600.000</b> | <b>R\$ 3,00</b>      | <b>3,00%</b>                           |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição  | R\$ 384.505          | R\$ 0,33             | 0,32%                                  |
| Comissão de Coordenação e Estruturação   | R\$ 1.200.000        | R\$ 1,00             | 1,00%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação                                | R\$ 113.629          | R\$ 0,10             | 0,01%                                  |
| Assessores Legais  | R\$ 180.000,00       | R\$ 0,15             | 0,15%                                  |
| Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais  | R\$ -                | R\$ -                | 0,00%                                  |
| CVM - Taxa de Registro   | R\$ 46.350           | R\$ 0,04             | 0,04%                                  |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas                      | R\$ 14.734,30        | R\$ 0,02             | 0,01%                                  |
| B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)   | R\$ 44.203           | R\$ 0,04             | 0,04%                                  |
| B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)  | R\$ 52.500           | R\$ 0,05             | 0,04%                                  |
| Custos de Marketing e Outros Custos  | R\$50.000,00         | R\$ 0,06             | 0,05%                                  |
| Outras despesas  | R\$ 10.000,00        | R\$ 0,10             | 0,01%                                  |
| <b>TOTAL A SER ARCADADO PELO FUNDO</b>   | <b>2.095.921,00</b>  | <b>1,78</b>          | <b>1,74%</b>                           |
| <b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>   | <b>5.695.921,00</b>  | <b>R\$ 4,78</b>      | <b>4,74%</b>                           |

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com exceção do item "CVM – Taxa de Registro", que considerando inclusive a Taxa de Distribuição Primária.

**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. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







(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

As informações exigidas pela regulamentação vigente aplicável, ou regulamentação vigente aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no: “Capítulo 5. Objeto do Fundo e Política de Investimento”, “Capítulo 6. Prestadores de Serviços”, “Capítulo 7. Obrigações do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e do Gestor”, “Capítulo 12. Cotas e Características da Emissão”, “Capítulo 13. Subscrição e Integralização”; “Capítulo 17. Assembleia”; “Capítulo 18. Representante dos Cotistas”, “Capítulo 20. Política de Distribuição de Resultados” e “Capítulo 24. Tributação”.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação vigente aplicável, podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo 7. Obrigações do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e do Gestor”.

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 “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

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

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

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

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



(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

##### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,

CEP 22250-040 | Rio de Janeiro – RJ

E-mail: fernanda.amorim@btgpactual.com e

OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383 6190

##### Gestora

##### **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi

CEP 01451-010 | São Paulo – SP

Telefone: (11) 4993-9400

E-mail: ri@genesiscapital.com.br

#### 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

##### **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar

CEP 01452-001 | São Paulo – SP

Telefone: (11) 5464-8958

##### Coordenador Contratado

##### **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A,

CEP 04538-133 | São Paulo – SP

Telefone: (11) 2197-4400

##### Assessor Jurídico da Oferta

##### **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,

CEP 05426-100 | São Paulo - SP

Telefone: (11) 3089-6500

##### Escriturador e Custodiante

Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos ativos do Fundo.

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

**Auditor Independente**

**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar

CEP 04571-900 | São Paulo – SP

Telefone: (11) 3886-5110

**14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos coordenadores contratados e demais instituições consorciadas e na CVM**

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

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 08 de julho de 2021 sob o nº 0321084.

**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.

O Coordenador Contratado 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.





(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 Definitivo, 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 no Código 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 regulamentação vigente aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

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

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas, conforme aplicável; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Conforme disposto acima, o Gestor irá fornecer aos Cotistas relatório mensal, abordando a estratégia de gestão e o desempenho do Fundo.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; (ii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; (iii) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, aos bens e aos direitos de uso adquiridos pelo Fundo, com exceção das informações quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (iv) em até 2 (dois) dias, os relatórios e os pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 39, V e (v) fatos relevantes.

Considera-se relevante, para os efeitos do item (v) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou dos valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, de vender ou de manter as Cotas e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou de fato relevantes, conforme aplicável: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou à locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da sua prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou a locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou à locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Administradora, do Consultor Imobiliário ou da Gestora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou agrupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de cotas nos termos do artigo 15, VIII.

Cumprida à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas por meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou os documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos ou disponibilizados aos Cotistas por meio de correio eletrônico.

O correio eletrônico será considerado uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e para realização de procedimentos de consulta formal.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo destina-se a investidores em geral, nacionais ou estrangeiros, sem qualquer restrição, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, instituições financeiras, companhias seguradoras, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo certo que (i) até que cotas emitidas pelo Fundo sejam objeto de oferta pública; ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, somente poderão adquirir cotas no mercado secundário os investidores qualificados.

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

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do Patrimônio Líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, aos Imóveis, assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de SPEs Imobiliárias.

O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los isoladamente ou em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

O Fundo poderá adquirir Imóveis gravados com ônus reais.

Não obstante o Fundo investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que representam imóveis prontos, na forma disposta acima, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em construção e/ou relacionados a projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo ou de desenvolvimento.

Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários será alocada nos seguintes Ativos Financeiros: (i) ativos financeiros imobiliários: (a) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (c) CRI e FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que esses certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (d) letras hipotecárias; (e) letras de crédito imobiliário e (f) letras imobiliárias garantidas. (ii) ativos financeiros líquidos: (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) e no subitem (c) do item (i) acima, tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores e (d) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Para os Ativos Financeiros em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos da regulamentação vigente aplicável, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Financeiros e por emissor.

Adicionalmente, a Administradora deverá cumprir as regras de enquadramento e de desenquadramento previstas na regulamentação vigente aplicável e, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, a Administradora poderá convocar uma Assembleia Geral extraordinária para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira do Fundo.

O Fundo deverá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos Financeiros Líquidos listados para atender as suas necessidades de liquidez.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou de contrapartes que sejam Pessoas Ligadas ao Administrador mediante aprovação em Assembleia Geral.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Ativo Imobiliário pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, sendo objeto de avaliação prévia pela Administradora.

Para tanto, a Administradora contratará, em nome do Fundo, empresa especializada na elaboração de Laudo de Avaliação. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser contratada pelo Fundo, com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Fundo não poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o eventual fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo.

A Administradora pode, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obra nos Imóveis; sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimento, observando que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.

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

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

O Fundo terá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R\$17.000,00 (dezesete mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração |
|---|-----------------------|
| Até R\$ 500.000.000,00  | 0,99% a.a.            |
| Acima de R\$500.000.000,01  | 0,98% a.a.            |

Os valores previstos acima serão atualizados anualmente, a partir do Início das Atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”): (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo, caso suas Cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (“Índice de Mercado”).



A Assembleia Geral poderá estabelecer que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo seja utilizado como Base de Cálculo da Taxa de Administração mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar Índice de Mercado, sendo certo que, após a aprovação da Assembleia Geral, o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo será utilizado como Base de Cálculo da Taxa de Administração até que seja deliberado de forma contrária em nova Assembleia Geral.

Caso não seja aprovado, em Assembleia Geral, que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo seja utilizado como Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos acima, a Administradora voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, se, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixarem de integrar Índice de Mercado.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora pela prestação dos serviços de administração, de custódia e de escrituração do Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário e à Gestora, pela prestação dos respectivos serviços ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será calculada ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), mediante a aplicação dos percentuais mencionados acima sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será paga mensalmente ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e à Gestora, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do Início das Atividades do Fundo.

A Taxa de Administração não compreende a remuneração do Operador Imobiliário, o qual faz jus à uma remuneração equivalente a 5% (cinco por cento) dos aluguéis, ônus de impontualidade, incluindo multas compensatórias e/ou rescisórias e excluindo outros encargos de responsabilidade do Fundo, pagos pelo locatário, tal como rateio de despesas comuns extraordinárias e o imposto predial e territorial urbano.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da integralização das Cotas.

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não terá taxa de saída.

#### Perfil da Administradora

A BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra mais de R\$ 589 bilhões (dados ANBIMA, janeiro/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 4.900 fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$55 bilhões e 146 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, que contam com alta qualificação técnica e acadêmica.

O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

A BTG PSF possui procedimentos e normas claramente definidas que, em conjunto com o código de ética da instituição, determinam o comportamento dos funcionários nas diferentes situações relativas às atividades operacionais. Cabe destacar a execução sistemática e disciplinada dos procedimentos operacionais, supervisionados pela área de compliance, que verifica tanto o enquadramento das carteiras à legislação em vigor quanto à aderência aos mandatos previamente estabelecidos e a completa segregação entre as áreas do Grupo BTG Pactual.

Fonte: BTG

### Perfil da Gestora

A Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. é uma gestora dedicada ao setor imobiliário. A Gestora é constituída de profissionais com vários anos de experiência em instituições financeiras, escritórios de advocacia e empresas de auditoria de primeira linha. Tais profissionais reúnem *expertises* complementares no conhecimento do setor imobiliário, mercado de capitais, estruturação financeira e jurídica de fundos de investimento e auditoria e controle de fundos de investimento.

De acordo com o Ranking de Gestores de Fundos de Investimento – Setembro/2023 publicado pela ANBIMA, o total de recursos geridos pela Gestora perfaz R\$ 607 milhões. Além da gestão de fundos de investimento, a Gestora atua, seletivamente, no papel de consultora imobiliária.

O Comitê de Investimento da Gestora é composto por seus 3 sócios fundadores e é a instância máxima de decisão da Gestora. As decisões de investimento da Gestora são tomadas criteriosamente, sempre considerando os diversos aspectos envolvidos nos empreendimentos imobiliários, tais como, a rentabilidade estimada, a qualidade de crédito e histórico dos inquilinos, as perspectivas de valorização imobiliária, dentre outros.

### **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. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

### C) IR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior.*

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

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

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

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### **A) IOF/Títulos**

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

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

#### **B) IR**

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

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

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

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

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

*C) Outras considerações*

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

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

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

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





# JASC

Renda Varejo Essencial FII



## ANEXOS

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>ANEXO I</b>   | CONSULTA FORMAL, TERMO DE APURAÇÃO E ATO DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA |
| <b>ANEXO II</b>  | VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO  |
| <b>ANEXO III</b> | ESTUDO DE VIABILIDADE  |
| <b>ANEXO IV</b>  | INFORME ANUAL DO FUNDO   |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# JASC

Renda Varejo Essencial FII



## ANEXO I

CONSULTA FORMAL, TERMO DE APURAÇÃO E ATO DE APROVAÇÃO  
DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 11 de outubro de 2023

Aos

Senhores Cotistas do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

Ticker: JASC11

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administrador fiduciário do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da regulamentação aplicável, vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 17.3 do Regulamento, tendo como ordem do dia deliberar sobre:

**A)** A aprovação para a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), no montante de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas do Fundo, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora (“Ato da Administradora”). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), bem como da regulamentação aplicável (“Oferta”), nos seguintes termos e condições:

**(i) Quantidade Inicial de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio do Ato da Administradora, podendo referida quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(b)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial

(conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**(ii) Montante Inicial da Oferta:** o montante inicial da Oferta será definido em Ato da Administradora e calculado a partir da fixação da quantidade exata de Novas Cotas e do Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**(iii) Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Cotas do Lote Adicional”), observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder (conforme adiante definido);

**(iv) Preço de Emissão:** o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no artigo 12.3.1 do Regulamento, a critério da Gestora, por meio do Ato da Administradora (“Preço de Emissão”);

**(v) Taxa de Distribuição Primária:** poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a um determinado percentual, a ser definido pela Administradora no Ato da Administradora, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);

**(vi) Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);

**(vii) Público-Alvo:** a Quarta Emissão será destinada aos investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados”);

**(viii) Rito de distribuição:** a Quarta Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático;

**(ix) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas a quantidade mínima de Novas Cotas a ser definida em Ato da Administradora, observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**(x) Direito de Preferência:** Nos termos do artigo 12.5. do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta.

**(xi) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”) e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**(xii) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;



**(xiii) Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**(xiv) Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

**(xv) Coordenador Líder:** será a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá contratar Coordenadores para auxiliar na coordenação e na distribuição da Oferta, bem como convidar Participantes Especiais para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

**(xvi) Outras Disposições:** a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Quarta Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato da Administradora para definição do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

**B)** A aprovação da incorporação, pelo Fundo, na qualidade de fundo incorporador, do acervo cindido do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e do **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos” e “Incorporação”, respectivamente), conforme termos e condições detalhados no “*Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido Para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Protocolo”), cuja minuta se encontra no **Anexo A** desta Consulta Formal. A aprovação da Incorporação pelos Cotistas significa concordância integral com todas as disposições do Protocolo. Como consequência da Incorporação, serão emitidas 615.132 (seiscentas e quinze mil e cento e trinta e duas) cotas do Fundo, as quais serão entregues aos cotistas do Aldeota FII, na proporção por eles detida no Aldeota FII, conforme demonstrado no quadro abaixo:

| Descrição          | Valor atribuído <sup>1</sup> | Participação Resultante | Quantidade de Cotas emitidas em decorrência da cisão atribuídas aos cotistas do Aldeota FII | Quantidade de cotas do Fundo Incorporador após a consumação da cisão |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|---|--|
| Fundo Incorporador | R\$ 284.052.376,47           | 81,54%                  | 615.132   | 3.331.507  |
| Acervo Cindido     | R\$ 64.313.611,76            | 18,46%                  |   |  |

C) Caso aprovado o item “(B)” acima, a aprovar para que a Administradora seja autorizada a tomar todas as providências necessárias para a realização da Incorporação, nos termos e condições descritos no Protocolo, o que inclui, dentre outras matérias, a assinatura do Protocolo e a emissão das cotas do Fundo, na qualidade de fundo incorporador, para os cotistas do Aldeota FII.

D) A aprovação da alteração do subitem (b) do item (ii) da Cláusula 5.2 do Regulamento para que passe a ter a redação abaixo:

“  
 (...)
   
 (b) *operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;*”

E) A aprovação da aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos

<sup>1</sup> Foi considerada uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento).

termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

A deliberação da matéria do dia indicada nos item “(A)” acima será aprovada por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 17.7 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

As deliberações das matérias do dia indicadas nos itens “(B)”, “(C)”, “(D)” e “(E)” acima serão aprovadas pela metade, no mínimo, das cotas do Fundo, nos termos do inciso (ii) do artigo 17.7.1 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, observada que a matéria indicada no item “(C)” acima somente será aprovada caso ocorra a aprovação da matéria do dia indicada no item “(B)” acima.

**A Administradora ressalta que, não obstante as disposições desta Consulta Formal e a eventual aprovação, pelos Cotistas do Fundo, da matéria do dia indicada no item “(B)” acima, a efetiva Incorporação está sujeita à aprovação do Protocolo de Justificativa de Incorporação também em assembleias gerais extraordinárias do Aldeota FII e do Aldeota Renda Imobiliária.**

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

## **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO**

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 26 de outubro de 2023, por meio do envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência em via física, por meio do e-mail [Ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:Ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com). Ressaltamos que, nos termos do artigo 17.7 do Regulamento e da regulamentação aplicável, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.<sup>2</sup>

## **DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES**

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site da Administradora no endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

---

<sup>2</sup> A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais.

**O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 27 de outubro de 2023.**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
Administrador do  
**JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO – FII**

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administrador do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 11 de outubro de 2023**

Em atenção à Consulta Formal enviada em 11 de outubro de 2023, aos Cotistas do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto em relação as matérias colocadas em deliberação, quais sejam:

**(a)** A aprovação para a realização da Quarta Emissão no montante de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas do Fundo, em classe e série únicas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de novas cotas da Quarta Emissão, bem como o Preço de Emissão e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora (“Ato da Administradora”). As novas cotas da Quarta Emissão serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, bem como da regulamentação aplicável, nos termos e condições constantes na ordem do dia.

**Voto:**

**SIM**, voto a favor da potencial realização da Quarta Emissão e da Oferta;

**NÃO**, voto contra a realização da referida Quarta Emissão e da Oferta;

**Abstenho-me de votar**;

**Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**(b)** A aprovação da incorporação, pelo Fundo, do acervo cindido do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e do **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos” e “Incorporação”, respectivamente), conforme termos e condições detalhados no “*Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido Para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Protocolo”), incluído no **Anexo A**, nos termos e condições constantes na ordem do dia.

**Voto:**

**SIM**;



- NÃO;**  
 **Abstenho-me de votar;**  
 **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**(c)** Caso aprovado o item (B) acima, aprovar para que a Administradora seja autorizada a tomar todas as providências necessárias para a realização da Incorporação, nos termos e condições descritos no Protocolo, o que inclui, dentre outras matérias, a assinatura do Protocolo e a emissão das cotas do Fundo, na qualidade de fundo incorporador, para os cotistas do Aldeota FII.

**Voto:**

- SIM;**  
 **NÃO;**  
 **Abstenho-me de votar;**  
 **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**(d)** A aprovação da alteração do subitem (b) do item (ii) da Cláusula 5.2 do Regulamento para que passe a ter a redação abaixo.

*(b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;*

**Voto:**

- SIM;**  
 **NÃO;**  
 **Abstenho-me de votar;**  
 **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**(e)** A aprovação da aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

**Voto:**

**SIM;**

**NÃO;**

**Abstenho-me de votar;**

**Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

---

**Assinatura:**

**Nome do Cotista:**

CPF/CNPJ:

## ANEXO A

### **INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DO ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII E DO ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII COM VERSÃO DO ACERVO CINDIDO PARA O JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Administradoras (conforme definição abaixo), assim como os respectivos Fundos (conforme definição abaixo):

**ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos”), ambos representados por sua administradora, **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração fiduciária de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (“Administradora Fiduciária dos Fundos Cindidos”)

**JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo Incorporador”, em conjunto com os Fundos Cindidos, os “Fundos”), representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 2012 (“Administradora Fiduciária do Fundo Incorporador”, em conjunto com a Administradora Fiduciária dos Fundos Cindidos, as “Administradoras”)

têm entre si certo e ajustado celebrar o presente Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido para o JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições:

#### **1. DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO**

1.1. Por meio deste Protocolo, as Administradoras formalizam a cisão dos Fundos Cindidos e a subsequente incorporação do Acervo Cindido (conforme definição abaixo) pelo Fundo Incorporador

(“Operação”), de modo que o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado por meio da absorção do Acervo Cindido, com a consequente emissão das Cotas Emitidas na Operação (conforme definição abaixo), que assegurarão aos seus titulares, exceto pelo disposto na Cláusula 4.7, os mesmos direitos conferidos às demais cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes, as quais serão destinadas aos cotistas do Aldeota FII (“Cotistas Aldeota FII”) na proporção por eles detida no Aldeota FII na Data da Consumação da Operação (conforme definição abaixo).

1.2. Todos os atos e deliberações dos Fundos Cindidos e do Fundo Incorporador necessários para a aprovação e implementação da Operação serão considerados como tendo sido realizados simultaneamente e condicionados entre si, tendo em vista o objetivo comum de implementarem a Operação.

1.3. A Operação se tornará efetiva em 31 de outubro de 2023, inclusive (“Data da Consumação da Operação”).

## **2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO**

2.1. A Operação reforça a rentabilidade e diversifica o portfólio do Fundo Incorporador, bem como confere liquidez aos Cotistas Aldeota FII em função da possibilidade de negociação no mercado organizado das cotas do Fundo Incorporador.

## **3. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS**

3.1. A celebração deste Protocolo foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo Incorporador (“AGE do Fundo Incorporador”) e em Assembleias Gerais Extraordinárias de cotistas dos Fundos Cindidos (“AGE dos Fundos Cindidos”, em conjunto com a AGE do Fundo Incorporador, as “Assembleias”).

## **4. CRITÉRIO PARA EMISSÃO DE COTAS, ACERVO CINDIDO E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS**

4.1. A quantidade de cotas emitidas do Fundo Incorporador e entregues aos Cotistas Aldeota FII é definida com base na proporção entre o valor atribuído ao Acervo Cindido e ao Fundo Incorporador. Para fins de definir o valor atribuído ao Acervo Cindido e ao Fundo Incorporador, foram adotadas as seguintes premissas: **(i)** foram utilizadas as mesmas taxas de capitalização (*cap rate*); **(ii)** foram consideradas as receitas brutas, estimadas para o ano de 2024, dos Imóveis (conforme definição abaixo) do Acervo Cindido e dos imóveis do Fundo Incorporador, observado que, para fins de estimar a referida receita bruta: **(a)** para os ativos locados, foram considerados os contratos de locação, vigentes em 30 de setembro de 2023, inclusive as atualizações dos respectivos aluguéis pelos índices neles previstos e **(b)** para os ativos vacantes, foi considerado 50% (cinquenta por cento) do aluguel potencial desses ativos; e **(iii)** foi acrescido ao valor atribuído ao Acervo Cindido, determinado de acordo com os itens **(i)** e **(ii)**, recebíveis do Acervo Cindido, não contemplados na Cláusula 5.2, observado que referidos recebíveis, na Data da Consumação da Operação, serão de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

4.2. Com base no critério descrito na Cláusula 4.1, o patrimônio do Fundo Incorporador será

aumentado com a emissão de 615.132 (seiscentas e quinze mil, cento e trinta e duas) novas cotas (“Cotas Emitidas na Operação”). Assim, o patrimônio líquido do Fundo Incorporador passa a ser dividido em 3.331.507 (três milhões, trezentas e trinta mil, quinhentas e sete) cotas. As Cotas Emitidas na Operação serão destinadas aos Cotistas Aldeota FII na proporção devida por cada um deles no Aldeota FII na Data da Consumação da Operação.

4.3. Foram desconsideradas 7,52 (sete inteiros e cinquenta e dois centésimos) cotas das que teriam sido emitidas em decorrência da aplicação do critério descrito na Cláusula 4.1 para eliminar a entrega de frações de cotas do Fundo Incorporador.

4.4. O critério adotado para emissão das Cotas Emitidas na Operação, a quantidade de Cotas Emitidas na Operação e a quantidade de cotas na qual se dividirá o patrimônio do Fundo Incorporador após a consumação da Operação são demonstrados conforme o quadro abaixo:

| Descrição          | Valor atribuído <sup>3</sup> | Participação Resultante | Quantidade de cotas emitidas em decorrência da Operação atribuídas aos cotistas dos Aldeota FII | Quantidade de cotas do Fundo Incorporador após a consumação da Operação |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|---|---|
| Fundo Incorporador | R\$ 284.052.376,47           | 81,54%                  | 615.132   | 3.331.507   |
| Acervo Cindido     | R\$ 64.313.611,76            | 18,46%                  |   |   |

4.5. Nos termos da regulamentação aplicável, foram produzidos laudos de avaliação dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo Incorporador e dos Imóveis que compõem o Acervo Cindido, cujas conclusões de valor são apresentadas no **Anexo A** deste Protocolo.

4.6. Com exceção do disposto na Cláusula 4.7, as Cotas Emitidas na Operação assegurarão aos seus titulares os mesmos direitos conferidos às demais cotas do Fundo Incorporador atualmente existentes.

4.7. As Cotas Emitidas na Operação não farão jus aos rendimentos do Fundo Incorporador que serão, respectivamente, anunciados e pagos no 10º (décimo) e no 15º (décimo quinto) dia útil do mês de novembro de 2023.

4.8. Com a aprovação da Operação, serão transferidas para o Fundo Incorporador 17.887.162 (dezessete milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, cento e sessenta e duas) quotas representativas da totalidade do capital social da MLRJ Imobiliária Ltda., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária, do tipo limitada, registrada na Junta Comercial do estado do Ceará sob Número de Inscrição no Registro de Empresas 2320187689-1, com sede na Avenida Vicente de Castro, 6.043, sala 01, CEP 60180-410, Cais do Porto, na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, inscrita no CNPJ sob nº 07.199.797/0001-47 (“MLRJ” ou “Acervo Cindido”, conforme o caso), as quais são atualmente de titularidade do Aldeota Renda Imobiliária.

<sup>3</sup> Foi considerada uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento).



4.9. O Acervo Cindido é proprietário dos imóveis representados pelas seguintes matrículas: **(i)** 33.745 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará (“Imóvel Mall São João”); **(ii)** 21.703 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará (“Imóvel Lagoa”) e **(iii)** 7.810 da 4ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará (“Imóvel Drogasil”, em conjunto com o Imóvel Mall São João e o Imóvel Lagoa, os “Imóveis”).

4.10. Resta consignado que, em 30 de setembro de 2023: **(i)** a MLRJ, além de ser proprietária dos Imóveis, é também proprietária de outros imóveis que não fazem parte do Acervo Cindido, conforme indicado no **Anexo B** deste Protocolo (“Imóveis Não Englobados no Acervo Cindido”); **(ii)** os Imóveis Não Englobados no Acervo Cindido estão em processo de transferência para o Aldeota Renda Imobiliária (“Transferência”); e **(iii)** a formalização da Transferência depende de determinadas formalidades como, exemplificativamente, o registro de documentos em cartórios de registro de imóveis, que podem não ser concluídos até a Data da Consumação da Operação.

4.10.1. Em razão dos disposto na Cláusula 4.10, resta acordado que, caso a formalização da Transferência não seja concluída até a Data da Consumação da Operação, o Fundo Incorporador compromete-se a realizar, e fazer com que a MLRJ realize, todos os atos necessários para a formalização da Transferência, incluindo, exemplificativamente, os atos necessários para cumprimento de eventuais exigências formuladas por cartórios de registro de imóveis, juntas comerciais ou outras repartições bem como todo e qualquer ato necessário para o cumprimento de obrigações assumidas pela MLRJ em eventuais instrumentos por ela celebrados para a realização da Transferência.

4.10.2. Todos os custos, despesas, encargos ou tributos relacionados à Transferência serão de responsabilidade do Aldeota Renda Imobiliária.

4.10.3. Em razão dos Imóveis Não Englobados no Acervo Cindido não fazerem parte do Acervo Cindido, resta acordado que, a partir da Data da Consumação da Operação, o Aldeota Renda Imobiliária **(i)** fará jus a todos os aluguéis, eventuais multas, encargos moratórios e demais receitas, benefícios e outros direitos decorrentes da propriedade dos Ativos Não Englobados no Acervo Cindido que ainda estejam registrados em nome da MLRJ, bem como à sua exploração; e **(ii)** será responsável por todos os custos, despesas, encargos, tributos e demais obrigações decorrentes da propriedade dos Ativos Não Englobados no Acervo Cindido que ainda estejam registrados em nome da MLRJ.

4.11. A MLRJ apresentará um balancete contábil, referente à Data da Consumação da Operação, no qual, exceto pelo montante mencionado no item **(iii)** da Cláusula 4.1, o somatório do ativo circulante com o passivo circulante da MLRJ será igual a zero.

4.12. Na data da celebração deste Protocolo, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), incidente na eventual transferência dos Imóveis para o Fundo Incorporador, já se encontrava recolhido.

4.13. A Operação não implicará no cancelamento de cotas do Aldeota FII nem do Aldeota Renda Imobiliária. Assim, o custo de aquisição atribuído às Cotas Emitidas na Operação será determinado

com base no valor patrimonial do Acervo Cindido.

4.14. As variações patrimoniais do Acervo Cindido serão absorvidas pelo patrimônio líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

## 5. COMPLEMENTO DE PREÇO

5.1. Caso o Fundo Incorporador aliene, total ou parcialmente, qualquer um dos Imóveis, os Cotistas Aldeota FII deverão receber um complemento de preço calculado com base na diferença positiva entre o preço do Imóvel alienado e o valor que lhe foi atribuído conforme indicado no Anexo A (“Valor Adicional”). O valor devido pelo Fundo Incorporador aos Cotistas Aldeota FII (“Complemento de Preço”) será pago em moeda corrente e será determinado mediante a aplicação dos seguintes percentuais sobre o Valor Adicional: **(i)** 100% do Valor Adicional, caso a alienação ocorra até o 12º mês contado da Data da Consumação da Operação, inclusive; **(ii)** 80% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 13º e o 24º mês contados da Data da Consumação da Operação, inclusive; **(iii)** 60% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 25º e o 36º mês contados Data da Consumação da Operação, inclusive; **(iv)** 40% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 37º e o 48º mês contados da Data da Consumação da Operação, inclusive; e **(v)** 20% do Valor Adicional, caso a venda aconteça no período compreendido entre o 49º e o 60º mês contados da Data da Consumação da Operação, inclusive, observado que, a partir do primeiro dia do 61º mês da Data da Consumação da Operação, inclusive, os Cotistas Aldeota FII não farão jus a qualquer Complemento de Preço, caso o Fundo Incorporador aliene qualquer dos Imóveis.

5.1.1. Não obstante o direito dos Cotistas Aldeota FII de receberem o Complemento de Preço, resta esclarecido e acordado que qualquer decisão acerca da venda dos Imóveis, após a Data de Consumação da Operação, será tomada única e exclusivamente pelo Fundo Incorporador, sem a necessidade de prévia notificação ou aprovação dos Cotistas Aldeota FII.

5.1.2. Exceto pelo disposto na Cláusula 5.1.3, o Complemento de Preço a que os Cotistas Aldeota FII porventura façam jus por força do disposto na Cláusula 5.1 deverá ser pago nas mesmas condições (*pari-passu*) que o Fundo Incorporador venha a receber os valores que lhe são devidos em decorrência da venda dos Imóveis, de modo que, caso o pagamento do preço de venda dos Imóveis seja realizado em prestações, o pagamento do Complemento de Preço devido aos Cotistas Aldeota FII será igualmente pago no mesmo número de prestações e de forma proporcional.

5.1.3. O Fundo Incorporador terá um prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que receber um pagamento referente à venda dos Imóveis para realizar o correspondente pagamento do Complemento de Preço devido aos Cotistas Aldeota FII.

5.1.4. Nos casos em que a venda dos Imóveis envolver permuta e/ou o recebimento de outros imóveis em pagamento (“Ativos Dados em Pagamento”), o valor atribuído aos Ativos Dados em Pagamento, para que se determine se o Complemento de Preço é devido nos

termos da Cláusula 5.1, será determinado por meio de um laudo de avaliação preparado por uma empresa com comprovada experiência na avaliação imóveis (“Laudo” e “Avaliadora”, respectivamente).

5.1.5. Nas hipóteses previstas na Cláusula 5.1.4, em até 10 (dez) dias úteis contados da conclusão da venda dos Imóveis, o Fundo Incorporador deverá entregar uma lista aos Cotistas Aldeota FII contendo 3 (três) candidatas a atuar como Avaliadora. Em até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da lista mencionada acima, os Cotistas Aldeota FII deverão, em comum acordo, escolher qual dentre as 3 (três) candidatas da lista deverá ser contratada para atuar como Avaliadora.

5.1.6. A omissão dos Cotistas Aldeota FII em tomar tempestivamente as providências descritas na Cláusula 5.1.5 autorizará o Fundo Incorporador a nomear livremente a Avaliadora, dentre uma das 3 (três) candidatas apresentadas. Em qualquer caso, a Avaliadora deverá conduzir a determinação do valor a ser atribuído aos Imóveis Dados em Pagamento, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua contratação e dentro do mesmo prazo preparar o Laudo, que deverá ser entregue, simultaneamente, ao Fundo Incorporador e aos Cotistas Aldeota FII.

5.1.7. Nas hipóteses em que o pagamento do preço de venda dos Imóveis envolver Ativos Dados em Pagamento e restar demonstrando, com base em Laudo, que os Cotistas Aldeota FII fazem jus ao recebimento do Complemento de Preço, o Fundo Incorporador deverá realizar o pagamento do Complemento de Preço em moeda corrente em até 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento do Laudo.

5.2. Adicionalmente, os Cotistas Aldeota FII deverão receber, em moeda corrente, do Fundo Incorporador os recursos líquidos (deduzidos os tributos aplicáveis) recebidos pela MLRJ decorrentes: (i) dos valores devidos pela Ser Educacional S/A em decorrência do processo 0192996-19-2019.8.06.001, em trâmite na 35ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, no estado do Ceará e (ii) da Escritura Pública de Compra e Venda com Hipoteca, celebrada entre a MLRJ e a Construtora R. Miranda Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 14.544.176/0001-19 (“Construtora R. Miranda”), e outros, em 23 de agosto de 2016, perante o 8º Tabelionato de Notas da Cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, nas fls. 001/003 e 004/006, do livro 375-A, assim como da Escritura Pública de Substituição de Garantia Hipotecária celebrada entre a MLRJ e a Construtora R. Miranda, entre outros, em 11 de maio de 2020, perante o 8º Tabelionato de Notas da Cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, assim como todo e qualquer documento e/ou contrato referente a esta operação.

5.2.1. O pagamento dos valores mencionados na Cláusula 5.2 deverão ser pagos pelo Fundo Incorporador aos Cotistas Aldeota FII em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento pelo Fundo Incorporador.

5.2.2. A partir da Data da Consumação da Operação, os Cotistas Aldeota FII serão responsáveis por todos os custos, despesas (incluindo, exemplificativamente honorários de advogados), encargos, tributos e demais obrigações decorrentes das hipóteses mencionadas na Cláusula 5.2.

## 6. REVERSÃO PARCIAL DA OPERAÇÃO E INDISPONIBILIDADE DE COTAS

6.1. O Fundo Incorporador poderá desfazer parcialmente a Operação (“Reversão Parcial da Operação”) mediante a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses envolvendo exclusivamente o Imóvel Lagoa (“Hipóteses de Reversão Parcial da Operação”): (i) rescisão, em decorrência de qualquer motivo atribuível ao atual locatário, do contrato de locação celebrado entre a MLRJ e a MWM Comercial de Alimentos Ltda., vigente até 1º de setembro de 2028 (“Contrato CD”), e/ou do contrato de locação celebrado entre a MLRJ e LAG Atacado S/A, vigente até 1º de janeiro de 2029 (“Contrato Loja” conjuntamente com o Contrato CD, os “Contratos Lagoa”), observado que o inadimplemento, parcial ou total, dos aluguéis previstos nos Contratos Lagoa, durante o seu prazo de vigência, não representa uma Hipótese de Reversão da Operação ou (ii) não renovação dos Contratos Lagoa.

6.2. Mediante a ocorrência de uma Hipótese de Reversão Parcial da Operação, o gestor do Fundo Incorporador deverá no prazo de até 30 (trinta) dias, notificar os Cotistas Aldeota FII sobre sua decisão de convocar, ou não, uma assembleia geral de cotistas do Fundo Incorporador (“Assembleia de Reversão Parcial da Operação”) para aprovar sua cisão desproporcional de forma a segregar o Imóvel Lagoa na parcela cindida e entregar tal parcela cindida aos Cotistas Aldeota FII mediante cancelamento de 253.476 (duzentas e cinquenta e três mil, quatrocentas e setenta e seis) cotas do Fundo Incorporador de titularidade dos Cotistas Aldeota FII (“Cotas Sujeitas a Potencial Cancelamento”). O número de cotas de cada Cotista Aldeota FII a serem canceladas será determinado de forma proporcional ao total de cotas do Fundo Incorporador recebidas por cada um deles em decorrência da Operação.

6.2.1. De modo a garantir a viabilidade da Reversão Parcial da Operação, os Cotistas Aldeota FII comprometem-se a manter as Cotas Sujeitas a Potencial Cancelamento sob sua exclusiva propriedade, livres e desembaraçadas de quaisquer direitos reais de garantia, encargos ou quaisquer outros ônus de qualquer natureza até que ocorra um dos eventos previstos nos itens da Cláusula 6.6. O número de Cotas Sujeitas a Potencial Cancelamento a serem mantidas por cada Cotista Aldeota FII será determinado de forma proporcional ao total de cotas do Fundo Incorporador recebidas por cada um deles em decorrência da Operação.

6.3. Após o envio da notificação mencionada na Cláusula 6.2, o gestor do Fundo Incorporador estará autorizado a tomar todas as providências para a realização da Assembleia de Reversão Parcial da Operação e implementar todas as decisões tomadas em tal assembleia.

6.4. Na hipótese de devolução do Imóvel Lagoa aos Cotistas Aldeota FII em decorrência de uma Reversão Parcial da Operação, resta acordado que: (i) observada a Cláusula 6.4.1, até a data da Assembleia de Reversão Parcial da Operação, o Fundo Incorporador fará jus a todos os aluguéis, eventuais multas, encargos moratórios e demais receitas, benefícios e outros direitos decorrentes da propriedade Imóvel Lagoa e sua exploração (“Direitos Relacionados ao Imóvel Lagoa”) e será responsável por todos os custos, despesas, encargos, tributos e demais obrigações decorrentes da propriedade do Imóvel Lagoa e sua exploração (“Ônus Relacionados ao Imóvel Lagoa”) e (ii) após a data da Assembleia de Reversão Parcial da Operação, os Cotistas Aldeota FII farão jus a todos os Direitos Relacionados ao Imóvel Lagoa e serão responsáveis por todos os Ônus Relacionados ao

Imóvel Lagoa.

6.4.1. Não obstante o disposto na Cláusula 6.4, no caso da Reversão Parcial da Operação, eventual multa devida pelos locatários do Imóvel Lagoa decorrentes da rescisão dos Contratos Lagoa será devida integralmente aos Cotistas Aldeota.

6.4.2. Caso o Fundo Incorporador receba a multa mencionada na Cláusula 6.4.1, deverá transferir aos Cotistas Aldeota FII o respectivo valor no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do seu recebimento ou do envio da notificação mencionada na Cláusula 6.2, o que ocorrer por último.

6.5. Resta igualmente acordado que, na hipótese de devolução do Imóvel Lagoa aos Cotistas Aldeota FII em decorrência de uma Reversão Parcial da Operação, o Fundo Incorporador deverá arcar como o respectivo ITBI.

6.6. Resta acordado que a Reversão Parcial da Operação poderá ocorrer única e exclusivamente mediante a ocorrência de uma Hipótese de Reversão Parcial da Operação e que o direito do Fundo Incorporador de convocar a Assembleia de Reversão Parcial da Operação se extingue uma vez verificada uma das seguintes situações, a que ocorrer primeiro: **(i)** rescisão de qualquer um dos Contratos Lagoa por qualquer motivo atribuível ao Fundo Incorporador, observado que essa hipótese não inclui o aditamento dos Contratos Lagoa para que neles figure como locador o Fundo Incorporador; **(ii)** a renovação, a qualquer momento, do Contrato Loja; **(iii)** envio de notificação, pelo Gestor do Fundo Incorporador, aos Cotistas Aldeota FII no sentido de não convocar a Assembleia de Reversão Parcial da Operação; ou **(iv)** 2º de janeiro de 2029.

## **7. ENCARGOS**

7.1. A não realização de qualquer pagamento nos prazos e/ou datas previstos neste instrumento sujeitará a parte inadimplente a arcar com correção monetária com base na variação positiva do IPCA aplicada sobre o valor devido a partir da data prevista para o referido pagamento até a data do efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido corrigido.

## **8. ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO**

8.1. Competirá às Administradoras promover o arquivamento de todos os atos atinentes à Operação.

8.2. Os Imóveis do Acervo Cindido são dedicados ao segmento de renda urbana, portanto, são compatíveis com a estratégia do Fundo Incorporador. Adicionalmente, por possuírem política de investimentos semelhantes, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração em virtude da Operação, observado que, ao receber as cotas do Fundo Incorporador, os cotistas do Aldeota FII aderirão a todas as disposições do regulamento do Fundo Incorporador.

8.3. As demonstrações financeiras dos Fundos serão auditadas, nos termos da regulamentação



aplicável, pelos respectivos auditores independentes.

## **9. ACESSO AOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**

9.1. Os documentos relativos à Operação produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

### **Fundo Incorporador:**

**CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *site* acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e localizar o Edital de Convocação, a minuta deste Protocolo, a Proposta da Administradora e as demais eventuais informações relativas à Operação) e

**1) Relação com Investidores:** [www.genescapital.com.br/jasc](http://www.genescapital.com.br/jasc) (neste *site*, localizar e acessar o Edital de Convocação, a minuta deste Protocolo, a Proposta da Administradora e as demais eventuais informações relativas à Operação).

### **Fundos Incorporados:**

**CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *site* acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII” ou “Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII” ou “Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e localizar o Edital de Convocação, a minuta deste Protocolo, a Proposta da Administradora e as demais eventuais informações relativas à Operação).

## **10. DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1. Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. 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 decorrentes da Operação.

As Partes assinam o presente Protocolo por meio eletrônico, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2021, reconhecendo como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos acordados, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign ([www.docuSign.com.br](http://www.docuSign.com.br)), juntamente com duas testemunhas.

*Página de Assinatura do Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido para o JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado em 26 de outubro de 2023 entre a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM*

São Paulo, 26 de outubro de 2023

---

**JASC VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
*representado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.*

---

**ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
*representado pela Trustee DTVM Ltda.*

---

**ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
*representado pela Trustee DTVM Ltda.*

**TESTEMUNHAS:**

---

---

**ANEXO A**  
**TABELA DE CONCLUSÃO DE VALOR**  
**DATA-BASE EM 30 DE SETEMBRO DE 2023**  
**VALORES EM R\$**

| <b>IMÓVEIS DO FUNDO INCORPORADOR</b> |                  |                           |
|--------------------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Ativo</b>                         | <b>Avaliador</b> | <b>Conclusão de Valor</b> |
| Lago Jacarey                         | CBRE             | 13.900.000,00             |
| Eusébio                              | CBRE             | 45.600.000,00             |
| Francisco Sá                         | CBRE             | 19.850.000,00             |
| Maraponga                            | CBRE             | 29.950.000,00             |
| Maraponga 2                          | CBRE             | 9.600.000,00              |
| Sargento Hermínio                    | CBRE             | 47.000.000,00             |
| Drogasil Bezerra de Menezes          | UHY              | 2.915.456,71              |
| Drogasil Bernardo Manuel             | UHY              | 3.098.149,48              |
| Sargento Hermínio 2                  | UHY              | 17.122.186,41             |
| Treze de Maio                        | UHY              | 7.327.969,11              |
| Washington Soares                    | UHY              | 6.007.160,51              |
| Paulista                             | Binswanger       | 42.135.000,00             |
| Caxangá                              | Binswanger       | 32.438.000,00             |

| <b>IMÓVEIS DO ACERVO CINDIDO</b> |                  |                           |
|----------------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Ativo</b>                     | <b>Avaliador</b> | <b>Conclusão de Valor</b> |
| Imóvel Drogasil                  | Binswanger       | 11.858.000,00             |
| Imóvel Lagoa                     | Binswanger       | 25.722.000,00             |
| Imóvel Mall São João             | Binswanger       | 25.590.000,00             |

## **ANEXO B**

### **IMÓVEIS NÃO ENGLOBADOS NO ACERVO CINDIDO**

(1) **Matrícula nº 30.934, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:**

“Um prédio residencial, conjugado, encravado em terreno de 4,84m de frente por fundos de 50,00m, antes meio quarteirão, situado nesta Capital, à rua Senador Pompeu, nº 1.384, tendo as seguintes especificações: estrutura de alvenaria, em dois pavimentos; coberta de telha canal comum; piso mosaico, madeira e cimento; instalações elétricas e hidrossanitária convencionais; esquadrias de madeira; pintura a cal e latex; construção antiga, com 180,00m<sup>2</sup> de área construída, em regular estado de conservação, limitando-se: AO NORTE (lado esquerdo), om Honorina Brito, prédio nº 1378, da rua Senador Pompeu; AO SUL (lado direito) com Ana Monteiro Holanda, prédio nº 1388 da rua Senador Pompeu; AO LESTE (frente), com a rua Senador Pompeu; e, AO OESTE (fundos) com fundos correspondentes ao prédio nº 1365 da rua General Sampaio, em Fortaleza-Ce.” Inscrito na PMF sob nº 74012-8.

(2) **Matrícula nº 54.509, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:**

“Uma Casa térrea, construída de tijolo e telha, com seis portas de frente, situada nesta Capital, a rua Senador Pompeu, nº 1.329 e 1.335, com o domínio útil do terreno em que se acha encravada, foreiro ao Patrimônio de Nossa Senhora do Rosário, o qual mede 16m,28 de frente por fundos de meio quarteirão, e se limita ao norte com Antonio Hissa, e a sul, com Silveiro Nogueira de Abreu.” Inscrito na PMF sob nº 71152-7.

(3) **Matrícula nº 54.964, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:**

“Um prédio comercial situado nesta Capital, na Travessa Pará nº 20, esquina com a Rua Major Facundo, por onde tem os nºs 403, 415 e 419, constituído de duas edificações juntas e interligadas, com uma área construída de 10.344,59m<sup>2</sup>, a primeira com 15 (quinze) pavimentos, sendo 10 (dez) pavimentos-tipo com onze (11) apartamentos cada um, e 01 pavimento com dois (02) apartamentos, para administração e as dependências onde se acha encravada a lavanderia, 01 pavimento onde se acham instalados o restaurante e a cozinha, 01 pavimento de sobre-loja, 01 pavimento térreo, e 01 pavimento sub-solo, com uma área construída de 8.100,00m<sup>2</sup>; e, a segunda com 09 (nove) pavimentos, sendo 06 (seis) pavimentos-tipo, 01 pavimento térreo, um 01 pavimento de girau e 01 pavimento de sub-solo, com área construída de 2.244,50m<sup>2</sup>, o que totaliza a área geral de 10.344,59m<sup>2</sup> acima mencionada, com o terreno em que se acha encravado de forma irregular, com uma área total de 771,12m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confinantes: PELA FRENTE (ao poente), 26,25m com a Rua Major Facundo; PELOS FUNDOS, numa linha quebrada por 03 (três) segmentos retilíneos a saber: o primeiro medindo 20,20m no sentido Sul-Norte, o segundo medindo 9,38m na direção Nascente-Poente, e, o terceiro medindo 6,85m no rumo Sul-Norte, limitando-se o primeiro ao Nascente com o Edifício Sul América, da Travessa Pará nº 12, o segundo ao Norte, e o terceiro ao Nascente, com o prédio da Rua Floriano Peixoto, nº 484, de propriedade do Banco Real S/A; PELO LADO DIREITO (ao norte) 22,52m com o prédio da Rua Major Facundo nº 397, pertencente a Afrânio da Silveira Ponte; e PELO LADO

ESQUERDO (ao sul), 31,90m com a Travessa Pará.” Inscritos na PMF sob nº 548907-5 e 78291-2.

(4) Matrícula nº 7.460, registrada perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“O Módulo R/1-A e suas dependências identificadas por R/1B e R/1C contíguas e interligadas verticalmente, do prédio comercial denominacional ‘CENTER UM”, situado à Av. Santos Dumont, nº 3.130, no bairro da Aldeota, nesta Capital, com a área privativa total de 6.598,80m<sup>2</sup>, sendo a do R/1-A de 4.410,60m<sup>2</sup> no andar térreo, a do R/1-B de 1.447,40m<sup>2</sup> no sub-solo e a do R/1-C de 740,80m<sup>2</sup> no sobre-loja, com a fração ideal de 63,2009%, do terreno que mede e extrema: AO NORTE, 100,00m com a Av. Santos Dumont; AO SUL, 100,00m com a Rua Desembargador Leite Albuquerque; AO NASCENTE, 100,00m com a Rua Leonardo Mota; e, AO POENTE, 100,00m com a Rua Barbosa de Freitas, perfazendo a área de 10.000,00m<sup>2</sup>. Inscritos na PMF sob nº 686455-4, 686459-7, 686461-9, 686462-7, 686463-5, 686464-3, 686465-1, 686467-8, 686468-6, 686469-4, 686470-8, 686471-6, 686472-4, 686473-2, 686474-0, 518849-0, 518850-4, 518851-2, 518852-0, 518853-9, 518854-7, 518855-5, 518856-3, 679332-0, 679333-9 e 679334-7.

(5) Matrícula nº 17.677, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 601, tipo D, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 39,91m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 52,56m<sup>2</sup>, Área real total de 92,47m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00156266763 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802320-4.

(6) Matrícula nº 17.678, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 602 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,001318733330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802321-2.

(7) Matrícula nº 17.679, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:



“A sala comercial de nº 603 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m², Área de uso comum de 44,35m², Área real total de 78,03m² e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802322-0.

(8) Matrícula nº 17.680, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 604 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m², Área de uso comum de 44,35m², Área real total de 78,03m² e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802323-9.

(9) Matrícula nº 17.681, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 605 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m², Área de uso comum de 44,35m², Área real total de 78,03m² e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802324-7.

(10) Matrícula nº 17.682, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 606 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m², Área de uso comum de 44,35m², Área real total de 78,03m² e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os

lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802325-5.

(11) Matrícula nº 17.683, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 607 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802326-3.

(12) Matrícula nº 17.684, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 608 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802327-1.

(13) Matrícula nº 17.685, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 609 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 44,35m<sup>2</sup>, Área real total de 78,03m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802328-0.

(14) Matrícula nº 17.686, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 610 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m², Área de uso comum de 44,35m², Área real total de 78,03m² e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802329-8.

(15) Matrícula nº 17.687, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 611 tipo E, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 33,68m², Área de uso comum de 44,35m², Área real total de 78,03m² e Fração Ideal de 0,00131873330 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802330-1.

(16) Matrícula nº 17.688, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 612 tipo D, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 39,91m², Área de uso comum de 52,56m², Área real total de 92,47m² e Fração Ideal de 0,00156266763 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802331-0.

(17) Matrícula nº 17.689, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 613 tipo A, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 45,28m², Área de uso comum de 59,63m², Área real total de 104,91m² e Fração Ideal de 0,00177292885 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado

esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802332-8.

(18) Matrícula nº 17.690, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 614 tipo B, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 44,22m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 58,23m<sup>2</sup>, Área real total de 102,45m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00173142477 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802333-6.

(19) Matrícula nº 17.691, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 615 tipo C, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 46,26m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 60,92m<sup>2</sup>, Área real total de 107,18m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00181130054 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802334-4.

(20) Matrícula nº 17.692, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 616 tipo C, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 46,26m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 60,92m<sup>2</sup>, Área real total de 107,18m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00181130054 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802335-2.

(21) Matrícula nº 17.693, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 617, tipo B, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 44,22m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 58,23m<sup>2</sup>, Área real total de 102,45m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00173142477 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802336-0.

(22) Matrícula nº 17.694, registrada perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza:

“A sala comercial de nº 618, tipo A, localizada no 6º pavimento da TORRE 02, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 45,28m<sup>2</sup>, Área de uso comum de 59,63m<sup>2</sup>, Área real total de 104,91m<sup>2</sup> e Fração Ideal de 0,00177292885 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m<sup>2</sup>. Cabe ao imóvel o direito ao uso de duas vagas de garagem”. Inscrito na PMF sob nº 802337-9.

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco]*





**JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
FII**  
CNPJ nº 40.886.241/0001-02  
 (“Fundo”)

**TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL  
INICIADO EM 11 DE OUTUBRO DE 2023**

Na qualidade de instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 11 de outubro de 2023 e encerrada 26 de outubro de 2023, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar os quóruns de deliberação das matérias colocadas para aprovação dos Cotistas do Fundo:

**A)** A aprovação para a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), no montante de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas do Fundo, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora (“Ato da Administradora”). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), bem como da regulamentação aplicável (“Oferta”), nos seguintes termos e condições:

**(i) Quantidade Inicial de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio do Ato da Administradora, podendo referida quantidade ser (a) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**(ii) Montante Inicial da Oferta:** o montante inicial da Oferta será definido em Ato da Administradora e calculado a partir da fixação da quantidade exata de Novas Cotas e do Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser (a) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**(iii) Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Cotas do Lote Adicional”), observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da

Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder (conforme adiante definido);

**(iv) Preço de Emissão:** o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no artigo 12.3.1 do Regulamento, a critério da Gestora, por meio do Ato da Administradora (“Preço de Emissão”);

**(v) Taxa de Distribuição Primária:** poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a um determinado percentual, a ser definido pela Administradora no Ato da Administradora, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);

**(vi) Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);

**(vii) Público-Alvo:** a Quarta Emissão será destinada aos investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados”);

**(viii) Rito de distribuição:** a Quarta Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático;

**(ix) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas a quantidade mínima de Novas Cotas a ser definida em Ato da Administradora, observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**(x) Direito de Preferência:** Nos termos do artigo 12.5. do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que

o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta.

**(xi) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”) e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**(xii) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**(xiii) Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**(xiv) Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

**(xv) Coordenador Líder:** será a ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá contratar Coordenadores para auxiliar na coordenação e na distribuição da Oferta, bem como convidar Participantes Especiais para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

**(xvi) Outras Disposições:** a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Quarta Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato da Administradora para definição do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

**B)** A aprovação da incorporação, pelo Fundo, na qualidade de fundo incorporador, do acervo cindido do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e do **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**,

fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos” e “Incorporação”, respectivamente), conforme termos e condições detalhados no “*Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido Para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Protocolo”), cuja minuta se encontra no Anexo A desta Consulta Formal. A aprovação da Incorporação pelos Cotistas significa concordância integral com todas as disposições do Protocolo. Como consequência da Incorporação, serão emitidas 615.132 (seiscentas e quinze mil e cento e trinta e duas) cotas do Fundo, as quais serão entregues aos cotistas do Aldeota FII, na proporção por eles detida no Aldeota FII, conforme demonstrado no quadro abaixo:

| Descrição          | Valor atribuído <sup>1</sup> | Participação Resultante | Quantidade de Cotas emitidas em decorrência da cisão atribuídas aos cotistas do Aldeota FII | Quantidade de cotas do Fundo Incorporador após a consumação da cisão |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|---|--|
| Fundo Incorporador | R\$ 284.052.376,47           | 81,54%                  | 615.132   | 3.331.507  |
| Acervo Cindido     | R\$ 64.313.611,76            | 18,46%                  |   |  |

**C)** Caso aprovado o item “(B)” acima, a aprovar para que a Administradora seja autorizada a tomar todas as providências necessárias para a realização da Incorporação, nos termos e condições descritos no Protocolo, o que inclui, dentre outras matérias, a assinatura do Protocolo e a emissão das cotas do Fundo, na qualidade de fundo incorporador, para os cotistas do Aldeota FII.

**D)** A aprovação da alteração do subitem (b) do item (ii) da Cláusula 5.2 do Regulamento para que passe a ter a redação abaixo:

“

(...)

*(b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;”*

**E)** A aprovação da aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja

<sup>1</sup> Foi considerada uma taxa de capitalização (*cap rate*) de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento).



contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

Foram recebidas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, 62,72% (sessenta e dois inteiros e setenta e dois centésimos por cento) das Cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias restaram **aprovadas** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

**Quórum simples (maioria das cotas que responderam à Consulta Formal)**

|                    | <b>Aprovação</b> | <b>Não Aprovação</b> | <b>Abstenção</b> | <b>Resultado</b> |
|--------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Matéria (A)</b> | 100%             | 0,00%                | 0,00%            | Aprovada         |

**Quórum qualificado (metade, no mínimo, das cotas de emissão do Fundo)**

|                    | <b>Aprovação</b> | <b>Não Aprovação</b> | <b>Abstenção</b> | <b>Resultado</b> |
|--------------------|------------------|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Matéria (B)</b> | 58,21%           | 0,00%                | 0,00%            | Aprovada         |
| <b>Matéria (C)</b> | 58,21%           | 0,00%                | 0,00%            | Aprovada         |
| <b>Matéria (D)</b> | 58,21%           | 0,00%                | 0,00%            | Aprovada         |
| <b>Matéria (E)</b> | 58,21%           | 0,00%                | 0,00%            | Aprovada         |

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2023

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

# ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

## JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

Por este instrumento particular, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), nos termos da regulamentação vigente e aplicável, diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 12.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme recomendação da **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013 (“Gestora”)  
**RESOLVE:**

1. Aprovar a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “4ª Emissão”, respectivamente), em classe e séries únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações vigentes e aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:
  - A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo;
  - B. **Número de Séries:** a emissão será realizada em série única;
  - C. **Quantidade de Cotas:** inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
  - D. **Montante Inicial da da Oferta:** inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme

abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”).

- E. **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” e “Preço de Emissão”, respectivamente);
- F. **Custo Unitário de Distribuição:** o Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$1,78 (um real e setenta e oito centavos) por Nova Cota, o qual será utilizado para arcar com pagamento dos custos e despesas da Oferta, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta exceto a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida) devida aos Coordenadores (“Custo Unitário de Distribuição”);
- G. **Taxa de Distribuição Primária:** será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Nova Cota, equivalente a 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (o qual considera o Custo Unitário de Distribuição) (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente, para pagamento da totalidade da Comissão de Distribuição, sendo certo que os custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
- H. **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 103,00 (cento e três reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- I. **Montante Mínimo da Oferta:** a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;
- J. **Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$1.030,00 (mil e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta não institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta não institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, conforme critério de rateio da oferta não institucional), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Cotas, o Investidor

(conforme abaixo definido) 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 (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

- K. **Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
- L. **Destinação dos Recursos:** considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo estabelecida no Capítulo V do Regulamento, conforme detalhado no prospecto definitivo da Oferta.
- M. **Forma de Distribuição:** pública, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160;
- N. **Tipo de Distribuição:** primária;
- O. **Público Alvo da Oferta:** 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), sendo certo que aqueles que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na **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”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”;
- P. **Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar

por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção total ou parcial de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, este deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

- Q. **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- R. **Taxa de ingresso e saída:** exceto pela Taxa de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;
- S. **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- T. **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas do Fundo, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- U. **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,36019735213 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do direito de preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período

de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do escriturador e desde que seja verificado pelo escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do escriturador.

- V. **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;
- W. **Período de Distribuição:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);
- X. **Coordenador Líder e Coordenador Contratado:** a distribuição das Novas Cotas da 5ª Emissão terá como coordenador líder a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010 (“Coordenador Líder”) e **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 09.526.594/0001-43, com sede na cidade de São Paulo e no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133 (“Coordenador Contratado”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”).
- Y. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 5ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
2. Aprovar a contratação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.** acima qualificada, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, e do **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, na qualidade de coordenador contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

São Paulo, 14 de novembro de 2023



VINICIUS THOMAZ  
DA  
ROCHA:05453817704

Digitally signed by VINICIUS  
THOMAZ DA  
ROCHA:05453817704  
Date: 2023.11.14 17:41:21 -03'00'

CAROLINA CURY  
MAIA  
COSTA:00264801741

Digitally signed by CAROLINA  
CURY MAIA COSTA:00264801741  
Date: 2023.11.14 17:42:04 -03'00'

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
Administrador

## JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

### FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”), e a **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 16.995.968/0001-35, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), em observância às disposições constantes da regulamentação vigente e aplicável, comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi formalizado ato do Administrador (“Ato do Administrador”) aprovando, nos termos do artigo 12.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas (“Novas Cotas”), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada aos Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos Cotistas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). A Oferta será registrada sob o rito de registro automático na CVM. As principais características da Oferta estão descritas neste fato relevante (“Fato Relevante”) e no Ato do Administrador e os documentos da Oferta.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder, e **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 09.526.594/0001-43, com sede na cidade de São Paulo e no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133 (“Coordenador Contratado” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”).

### **PREÇO DE EMISSÃO**

O preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” e “Preço de Emissão”, respectivamente);

## **CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO**

O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$1,78 (um real e setenta e oito centavos) por Nova Cota, o qual será utilizado para arcar com pagamento dos custos e despesas da Oferta, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta exceto a Comissão de Distribuição devida aos Coordenadores (“Custo Unitário de Distribuição”)

## **TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA**

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Nova Cota, equivalente a 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (o qual considera o Custo Unitário de Distribuição) (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente, para pagamento da totalidade da Comissão de Distribuição, sendo certo que os custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

## **PREÇO DE SUBSCRIÇÃO**

O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 103,00 (cento e três reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

## **MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA**

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

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

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), como condição de eficácia do seu Direito de Preferência (conforme abaixo definido), de seu Termo de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido), conforme o caso, terão a faculdade

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.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Fundo, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos na documentação da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido o Termo de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido) em questão os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos na documentação da Oferta.

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

#### **INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR**

O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$1.030,00 (mil e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta não institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta não institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, conforme critério de rateio da oferta não institucional), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Cotas, o Investidor (conforme abaixo definido) 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 (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

#### **LOTE ADICIONAL**

Caso seja verificado excesso de demanda, o Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção total ou parcial de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, este deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

## **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,36019735213 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do direito de preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à **B3 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”), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do escriturador e desde que seja verificado pelo escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do escriturador.

## **PÚBLICO-ALVO DA OFERTA**

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), sendo certo que aqueles que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso: (i) investidores qualificados,

conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”;

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

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

#### **CRONOGRAMA INDICATIVO**

O cronograma indicativo dos principais eventos relacionados à Oferta estará disponível no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, pelos Investidores e Cotistas, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao escriturador, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato do Administrador que aprovou a Oferta e estão descritas no Prospecto Definitivo da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

**O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES**



**INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, A SER DIVULGADO AO MERCADO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 14 de novembro de 2023

VINICIUS THOMAZ DA  
ROCHA:05453817704

Digitally signed by VINICIUS  
THOMAZ DA  
ROCHA:05453817704  
Date: 2023.11.14 17:41:47 -03'00'

CAROLINA CURY  
MAIA

COSTA:00264801741

Digitally signed by CAROLINA  
CURY MAIA  
COSTA:00264801741  
Date: 2023.11.14 17:42:25  
-03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**

Administrador do Fundo

# JASC

Renda Varejo Essencial FII



## ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO**

**DO**

**JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
FII**

27 de outubro de 2023

---

## CAPÍTULO 1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e as expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo:

|   |  |
|---|--|
| <b>Administrador</b>                            | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006. |
| <b>ANBIMA</b>                                   | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.  |
| <b>Assembleia Geral</b>                         | Significa a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo 17 deste Regulamento.  |
| <b>Ativos</b>                                   | Significam, em conjunto: (i) os Ativos Imobiliários e os (ii) Ativos Financeiros.  |
| <b>Ativos Financeiros</b>                       | Tem a definição prevista na Cláusula 5.2 deste Regulamento.  |
| <b>Ativos Imobiliários</b>                      | Tem a definição prevista na Cláusula 5.1 deste Regulamento.  |
| <b>Auditor Independente</b>                     | Significa a sociedade devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo.   |
| <b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b> | Tem a definição prevista na Cláusula 10.1.2 deste Regulamento.   |
| <b>B3</b>                                       | B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão.  |
| <b>Capital Autorizado</b>                       | Tem a definição prevista na Cláusula 12.3 deste Regulamento.   |
| <b>Código Civil</b>                             | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |
| <b>Código ANBIMA</b>                            | Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.   |
| <b>Consultor Imobiliário</b>                    | JH CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 41.603.826/0001-22, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 217, Meireles, CEP 60115-170.  |
| <b>Contrato de Consultoria Imobiliária</b>      | <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária</i> do Fundo, firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador.   |
| <b>Contrato de Gestão</b>                       | <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão</i> do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e a anuência do Administrador.   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Contrato de Operação Imobiliária</b> | <i>Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Imóveis</i> , firmado entre o Fundo e o Operador Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador.  |
| <b>Cotas</b>                            | Frações ideais do patrimônio do Fundo.  |
| <b>Cotistas</b>                         | São os investidores em geral que sejam titulares das Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto.  |
| <b>Custodiante</b>                      | BANCO BTG PACTUAL S.A, inscrito no CNPJ nº 30.306.294/0001-45, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Botafogo, CEP 22250-040.  |
| <b>CVM</b>                              | Comissão de Valores Mobiliários.  |
| <b>Encargos</b>                         | Tem a definição prevista na Cláusula 11.1 deste Regulamento.  |
| <b>Escriturador</b>                     | É o Administrador, conforme definido acima.   |
| <b>Exigibilidades</b>                   | São as obrigações e os Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.  |
| <b>Data de Distribuição</b>             | Tem a definição prevista na Cláusula 20.2 deste Regulamento.  |
| <b>Dia Útil</b>                         | Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos e feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.   |
| <b>Fundo</b>                            | <b>O JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII</b> , inscrito no CNPJ sob o nº40.886.241/0001-02 .  |
| <b>Gestor</b>                           | GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013. |
| <b>IGP-M</b>                            | Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.  |
| <b>Imóveis</b>                          | Tem a definição prevista na Cláusula 5.1 deste Regulamento.   |
| <b>Índice de Mercado</b>                | Tem a definição prevista no item (ii) da Cláusula 10.1.2 deste Regulamento.   |
| <b>Início das Atividades do Fundo</b>   | Significa a data da realização da primeira subscrição e integralização de Cotas do Fundo.   |
| <b>Instrução CVM nº 472/08</b>          | A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.  |
| <b>Instrução CVM nº 516/11</b>          | A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e suas alterações posteriores.   |
| <b>Instrução CVM nº 539/13</b>          | A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores.   |
| <b>Instrução CVM nº 555/14</b>          | A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores.   |



|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Justa Causa</b> | <p>Significa a prática ou a constatação dos seguintes atos ou situações: (i) pelo <b>Consultor Imobiliário</b> e/ou o <b>Operador Imobiliário</b> ou por seus sócios, diretores ou administradores: culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou de função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária ou do Contrato de Operação Imobiliária, conforme aplicável, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (ii) pelo <b>Gestor</b> ou por seus sócios, diretores ou administradores, conforme aplicável: (a) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou de função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (b) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis da CVM, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM; (c) suspensão, que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias, ou cancelamento, pela CVM, do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários de que trata a Instrução CVM nº 558/15; (d) práticas de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou de financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo; (e) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM ou (f) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro ou de capitais, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo.</p> <p>Fica estabelecido que a destituição por Justa Causa de um prestador de serviço não deve ser fundamento para a destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo e que tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços.</p> <p>Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos itens acima venha a ser revertida conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos.</p> |
|--------------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | Exemplificativamente, caso o Consultor Imobiliário, o Operador Imobiliário e/ou o Gestor venha a ser destituído sem Justa Causa e posteriormente venha a ser determinada a Justa Causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pelo Consultor Imobiliário, o Operador Imobiliário e/ou o Gestor durante tal período deverão ser devolvidos ao Fundo. Da mesma forma, caso decisão final e irrecorrível determine que não houve Justa Causa (tendo havido decisão de mérito reconhecendo inicialmente a Justa Causa), o Consultor Imobiliário, o Operador Imobiliário e/ou o Gestor farão jus a todos os valores devidos resultantes do exercício de suas atividades, incluindo a sua parcela devida da Taxa de Administração, conforme aplicável, e a Multa por Destituição. |
| <b>Laudo de Avaliação</b>              | Significa o laudo de avaliação do Imóvel, elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, previamente à aquisição do Imóvel, ou o laudo de avaliação anual previsto na Instrução CVM nº 516/11, conforme aplicável.  |
| <b>Lei nº 8.668/93</b>                 | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.   |
| <b>Lei nº 9.779/99</b>                 | A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93.   |
| <b>Mês de Competência</b>              | Tem a definição prevista na Cláusula 20.2 deste Regulamento.  |
| <b>Montante Mínimo de Distribuição</b> | Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.  |
| <b>Multa por Destituição</b>           | Tem a definição prevista na Cláusula 9.9.1.2 deste Regulamento.   |
| <b>Oferta</b>                          | Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas, realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160.  |
| <b>Operador Imobiliário</b>            | JH CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 41.603.826/0001-22, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 217, Meireles, CEP 60115-170.   |
| <b>Pessoas Ligadas</b>                 | Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou no regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens anteriores.   |
| <b>Patrimônio Líquido</b>              | É a soma de todos os valores em caixa e aplicados nos Ativos Financeiros, mais o valor da carteira de Ativos Imobiliários, mais os valores a receber, menos as Exigibilidades.  |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Política de Investimento</b>      | Significa a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo 5 deste Regulamento.  |
| <b>Regulamento</b>                   | É o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.  |
| <b>Representante dos Cotistas</b>    | É o representante dos Cotistas eleito em Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização de empreendimentos ou de investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.   |
| <b>Reserva de Contingência</b>       | Tem a definição prevista na Cláusula 20.5 deste Regulamento.   |
| <b>Resolução CVM 160</b>             | Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022.   |
| <b>SPEs Imobiliárias</b>             | Tem a definição prevista na Cláusula 5.1 deste Regulamento.  |
| <b>Taxa de Administração</b>         | Tem a definição prevista na Cláusula 10.1 deste Regulamento.   |
| <b>Taxa de Desenvolvimento</b>       | Tem a definição prevista no item (vii) da Cláusula 11.1 deste Regulamento.   |
| <b>Taxa de Distribuição Primária</b> | Significa a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixada a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros: (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta de Cotas na CVM; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta de Cotas, conforme o caso; (vii) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente e (viii) outros custos relacionados à Oferta. |
| <b>Taxa de Monitoramento</b>         | Tem a definição prevista no item (vii) da Cláusula 11.1 deste Regulamento.   |
| <b>Termo de Adesão</b>               | <i>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</i> a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.   |

1.2. Além do estabelecido na Cláusula 1.1: (i) os cabeçalhos e os títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, cláusulas, itens e subitens aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento se aplicarão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou a outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

## CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

## CAPÍTULO 3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

## CAPÍTULO 4. PÚBLICO ALVO

4.1. O Fundo destina-se a investidores em geral, nacionais ou estrangeiros, sem qualquer restrição, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, instituições financeiras, companhias seguradoras, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo certo que (i) até que cotas emitidas pelo Fundo sejam objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do artigo 15, § 2º da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão adquirir cotas no mercado secundário os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

## CAPÍTULO 5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do Patrimônio Líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação (*Strip Malls*) (“Imóveis”), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis (“SPEs Imobiliárias” e, em conjunto com os Imóveis, os “Ativos Imobiliários”).

5.1.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los isoladamente ou em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.1.2. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

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

5.1.4. O Fundo poderá adquirir Imóveis gravados com ônus reais.

5.1.5. Não obstante o Fundo investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que representam imóveis prontos, na forma da Cláusula 5.1, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em construção e/ou relacionados a projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo ou de desenvolvimento.

5.2. Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários será alocada nos seguintes ativos financeiros (em conjunto os “Ativos Financeiros”):

- (i) ativos financeiros imobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 472/08:
  - (a) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
  - (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
  - (c) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que esses certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
  - (d) letras hipotecárias;
  - (e) letras de crédito imobiliário e
  - (f) letras imobiliárias garantidas.
- (ii) ativos financeiros líquidos:
  - (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
  - (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

- (c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores e
- (d) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.

5.2.1. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.2.2. Para os Ativos Financeiros em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do artigo 45, § 6º da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Financeiros.

5.2.3. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do artigo 45, § 5º da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Administrador deverá cumprir as regras de enquadramento e de desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14 e, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador poderá convocar uma Assembleia Geral extraordinária para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira do Fundo.

5.2.4. O Fundo deverá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos financeiros líquidos listados no item (ii) da Cláusula 5.2 para atender a suas necessidades de liquidez.

5.2.5. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou de contrapartes que sejam Pessoas Ligadas ao Administrador mediante aprovação em Assembleia Geral, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.3. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Ativo Imobiliário pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo.

5.4. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, sendo objeto de avaliação prévia pelo Administrador. Para tanto, o Administrador contratará, em nome do Fundo, empresa especializada na elaboração de Laudo de Avaliação. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser contratada pelo Fundo, com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.



5.5. O Fundo não poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o eventual fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo.

5.6. O Administrador pode, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obra nos Imóveis; sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimento, observando que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.

5.7. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

6.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e dos direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da regulamentação aplicável, tendo poderes para realizar a administração do patrimônio do Fundo.

6.2. O Administrador contratará, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário e o Gestor, que terão, primordialmente, a função de formular e de implementar a Política de Investimento em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, respectivamente.

6.3. A custódia dos Ativos Financeiros, integrantes da carteira do Fundo, será exercida pelo Custodiante, na condição de prestador de serviços de custódia devidamente habilitado para tanto. O Administrador prestará ainda os serviços de tesouraria, de controladoria e de processamento dos títulos e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.3.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3, ou em instituições ou em entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.4. A escrituração das Cotas será realizada pelo Administrador.

6.5. O Administrador contratará, em nome do Fundo, o Auditor Independente.

6.6. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado o disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08, sendo vedado ao Administrador o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.6.1. A contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.7. A distribuição de Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas.

6.8. O Administrador, em nome do Fundo, contratará o Operador Imobiliário para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, de administração das locações ou arrendamentos, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos Imóveis.

6.9. Independentemente de Assembleia Geral, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e do Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO OPERADOR IMOBILIÁRIO E DO GESTOR**

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento, as que seguem:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como todos os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo referente aos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários que façam parte do patrimônio do Fundo. Ao Administrador cabe ainda abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e por demais disposições aplicáveis;
- (ii) observar única e exclusivamente as instruções do Consultor Imobiliário para o exercício da Política de Investimento do Fundo relativa aos Ativos Imobiliários;

- (iii) observar única e exclusivamente as instruções do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo relativa aos Ativos Financeiros;
- (iv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, nas matrículas dos Imóveis e dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo, que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e de direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (v) manter custodiados, em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e os valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (vi) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas e dos profissionais ou das empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) manter, no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, a documentação referida no item (vi) acima até o término de tal procedimento;
- (viii) contratar ou destituir, em nome do Fundo e às expensas do próprio Fundo, os prestadores de serviços, observando especificamente (a) as decisões dos Cotistas, nos casos das contratações ou destituições do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e do Gestor; (b) a instrução do Gestor, no caso de formador de mercado e (c) a instrução conjunta do Consultor Imobiliário e do Gestor, nos casos das contratações ou das destituições do Auditor Independente, de empresa especializada na elaboração de Laudo de Avaliação, de assessores jurídicos para o Fundo e de instituições habilitadas a realizar a distribuição de Cotas;
- (ix) manter atualizada, junto à CVM, a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;

- (xii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e aos demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou de alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xiv) receber, em nome e em conta de titularidade do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xvi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xvii) conforme orientação do Consultor Imobiliário e do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xviii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- (xix) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- (xx) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e com lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08 e
- (xxi) votar nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no endereço eletrônico <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, sendo facultado ao Administrador outorgar poderes a representantes do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor para que possa ser exercido o direito de voto do Fundo nas referidas assembleias gerais.

**O ADMINISTRADOR DESTE FUNDO, NA CONDIÇÃO DE PRESTADOR DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO, ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS GERAIS E/OU EM REUNIÃO DE SÓCIOS DAS SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS NAS**

**QUAIS O FUNDO DETÉM PARTICIPAÇÃO, BEM COMO NAS ASSEMBLEIAS DE CONDÔMINOS DOS IMÓVEIS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

7.2. O Consultor Imobiliário, conforme os termos e condições determinados no Contrato de Consultoria Imobiliária, ou estabelecido nas demais cláusulas deste Regulamento, prestará ao Fundo os seguintes serviços:

- (i) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e orientando o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive, se for o caso, com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (ii) assessorar o Fundo na análise de viabilidade dos processos de expansão nos projetos de construção dos Ativos Imobiliários que eventualmente venham a ser propostos;
- (iii) orientar o Administrador em quaisquer questões relativas aos Ativos Imobiliários ou aos negócios imobiliários que sejam realizados pelo Fundo, observadas as disposições e as restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;
- (iv) em conjunto com o Operador Imobiliário, orientar o Administrador quanto à implementação de melhorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e a otimização de sua rentabilidade;
- (v) indicar empresas para elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental, entre outros que julgue necessários ao cumprimento adequado dos itens (i), (ii), (iii) e (iv), e, em conjunto com o Gestor, indicar a empresa especializada na elaboração de Laudo de Avaliação dos Ativos Imobiliários;
- (vi) em conjunto com o Operador Imobiliário, indicar para contratação pelo Administrador, em nome do Fundo, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, conforme aplicável;
- (vii) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;
- (viii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e
- (ix) prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

7.3. O Operador Imobiliário, conforme os termos e condições determinados no Contrato de Operador Imobiliário, ou estabelecido nas demais cláusulas deste Regulamento, prestará ao Fundo os seguintes serviços:

- (i) realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita, ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e
- (iii) prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Operação Imobiliária.

7.4. O Gestor, conforme os termos e condições determinados no Contrato de Gestão, ou estabelecido nas demais cláusulas deste Regulamento e conforme a legislação e regulamentação aplicável, prestará ao Fundo os seguintes serviços:

- (i) realizar, praticar e exercer as operações e os atos relacionados à seleção, à aquisição e à alienação dos Ativos Financeiros, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) dar suporte ao Consultor Imobiliário na negociação dos contratos e de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (iii) monitorar o desempenho dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros e do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (iv) elaborar relatório mensal, abordando a estratégia de gestão e o desempenho do Fundo;
- (v) em conjunto com o Consultor Imobiliário, recomendar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para dar outra destinação aos rendimentos auferidos pelo Fundo, nos termos da Cláusula 20.3;
- (vi) em conjunto com o Consultor Imobiliário, com relação aos recursos recebidos dos desinvestimentos em Ativos Imobiliários, orientar o Administrador a: (a) reinvestir tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e/ou a amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (viii) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;



- (x) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08 e
- (xi) votar nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no endereço eletrônico [www.genesiscap.com.br](http://www.genesiscap.com.br).

**O GESTOR DESTE FUNDO, NA CONDIÇÃO DE PRESTADOR DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DOS ATIVOS FINANCEIROS, ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

7.5. As atribuições constantes das Cláusulas 7.2, 7.3 e 7.4 que impliquem recomendações, orientações, indicações ou formalização de qualquer tipo de decisão perante o Administrador deverão ser comunicadas ao Administrador mediante o envio de notificação, devidamente assinada pela parte correspondente. Quando a recomendação, orientação, indicação ou qualquer tipo de decisão for tomada em conjunto por duas partes, a referida comunicação somente será válida se assinada por todas as partes a quem competir a referida atribuição.

## **CAPÍTULO 8. VEDAÇÕES**

8.1. É vedado ao Administrador, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval e aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender, à prestação, as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

- (ix) realizar, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no artigo 35, § 3º da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor dos Imóveis;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou com modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e com 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) 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 do Fundo e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO 9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR E SUBSTITUIÇÃO DO OPERADOR IMOBILIÁRIO E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

9.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de seu descredenciamento perante a CVM, de seu desligamento da ANBIMA ou de sua liquidação extrajudicial determinada pelo Banco Central do Brasil, observado o estabelecido na Instrução CVM nº 472/08, na Instrução CVM nº 555/14, na regulamentação aplicável e neste Capítulo. O Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de renúncia, de seu descredenciamento perante a CVM ou de seu desligamento da ANBIMA, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Gestão. O Consultor Imobiliário será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral ou de renúncia, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária. O Operador Imobiliário será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral ou de renúncia, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Operação Imobiliária.

9.2. Nas hipóteses de destituição em Assembleia Geral, de renúncia, de descredenciamento da CVM, de desligamento da ANBIMA ou de liquidação extrajudicial, o Administrador fica

obrigado a permanecer no exercício de suas funções até que a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos Imóveis seja devidamente averbada, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que a presente disposição deverá ser observada mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em consequência da destituição, da renúncia, do descredenciamento da CVM, do desligamento da ANBIMA ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

9.2.1. A ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

9.2.2. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.3. Em caso de destituição ou de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador não poderá adquirir ou alienar Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada em Assembleia Geral, até que o novo consultor imobiliário seja escolhido em Assembleia Geral. Na hipótese de destituição em Assembleia Geral, de renúncia, de descredenciamento na CVM ou de desligamento da ANBIMA, o Administrador cumulará as funções do Gestor, com relação aos Ativos Financeiros, até que o novo gestor assuma suas funções.

9.4. Em caso de destituição ou de renúncia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e/ou do Gestor, de descredenciamento da CVM ou de desligamento da ANBIMA do Administrador e/ou do Gestor, a Assembleia Geral se reunirá imediatamente para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo convocada pelo Administrador ou por Cotistas cujas Cotas representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas do Fundo ou, ainda, pela CVM.

9.4.1. A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

9.4.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento: (i) convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação, ou não, do Fundo e (ii) praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação de que trata a Cláusula 9.2.

9.5. Caso a Assembleia Geral referida na Cláusula 9.4 não se realize; não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, consultor imobiliário, operador imobiliário e/ou gestor; não delibere por insuficiência do quórum necessário; ou, caso o novo administrador, consultor imobiliário, operador imobiliário e/ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou

deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou para a incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.6. A não substituição do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor: (i) em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, da substituição, do descredenciamento da CVM ou do desligamento da ANBIMA, conforme aplicável ou (ii) em até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo, independentemente de realização de Assembleia Geral.

9.6.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

9.7. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão, por sua conta, os emolumentos e as demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e dos demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.8. No caso de destituição, de substituição ou de renúncia do Administrador, esse continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis*, até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável. No caso de renúncia do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário ou do Gestor, esse continuará recebendo, até a data em que exercer suas funções, a remuneração estipulada por este Regulamento.

9.9. Sem prejuízo da necessidade de aprovação em Assembleia Geral, a destituição ou a substituição do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário ou do Gestor deverão observar as disposições e as formalidades estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária, no Contrato de Operação Imobiliária, no Contrato de Gestão e neste Regulamento.

9.9.1. Mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, o Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria Imobiliária, o Contrato de Operação Imobiliária ou o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa, implicando a destituição do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário ou do Gestor de suas funções no Fundo, nos casos e nas condições especificados abaixo.

9.9.1.1. No caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação justificada do Administrador, poderá rescindir o Contrato de Consultoria Imobiliária, o Contrato de Operação Imobiliária ou o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, e, nesse caso, o Consultor Imobiliário, o Operador Imobiliário ou Gestor receberá apenas a sua remuneração até a data em que exercer suas funções .

9.9.1.2. O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Consultoria Imobiliária, o Contrato de Operação Imobiliária ou o Contrato de Gestão, sem que ocorra um evento de Justa Causa, mediante envio de notificação ao Consultor

Imobiliário, ao Operador Imobiliário ou Gestor, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias, e o Consultor Imobiliário, o Operador Imobiliário ou Gestor receberá a sua remuneração até a data em que exercer suas funções. Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou de substituição do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário ou do Gestor, sem Justa Causa, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento, em favor do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário ou do Gestor, de uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a remuneração efetivamente devida ao Consultor Imobiliário, ao Operador Imobiliário ou ao Gestor no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral que deliberar pela destituição ou substituição (“Multa por Destituição”).

9.9.1.3. A Multa por Destituição será calculada com base na remuneração efetivamente devida nos termos da Cláusula 10 deste Regulamento, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto que tenha sido porventura concedido, pelo Consultor Imobiliário, pelo Operador Imobiliário ou pelo Gestor, para fins de cobrança da sua remuneração no mês imediatamente anterior ao da realização da Assembleia Geral que deliberar pela destituição ou pela substituição.

9.9.1.4. A Multa por Destituição representa uma despesa para o Fundo e será paga em 6 (seis) parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela vincenda em 30 (trinta) dias contados da data em que for realizada a Assembleia Geral que deliberar pela destituição ou pela substituição do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário ou do Gestor.

9.9.1.5. Caso o Fundo não tenha recursos para pagamento tempestivo da Multa por Destituição, serão aplicados os procedimentos previstos nas Cláusulas 20.6 e 20.7.

## CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

10.1. O Fundo terá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração |
|---|-----------------------|
| Até R\$ 500.000.000,00  | 0,99% a.a.            |
| Acima de R\$ 500.000.000,01                                       | 0,98% a.a.            |

10.1.1. Os valores previstos nesta Cláusula serão atualizados anualmente, a partir do Início das Atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os percentuais incidirão respectivamente sobre os valores elencados na tabela acima, em regra de cascata.

10.1.2. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo ou
- (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo, caso suas Cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (“Índice de Mercado”).

10.1.3. A Assembleia Geral poderá estabelecer que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo seja utilizado como Base de Cálculo da Taxa de Administração mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar Índice de Mercado, sendo certo que, após a aprovação da Assembleia Geral, o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo será utilizado como Base de Cálculo da Taxa de Administração até que seja deliberado de forma contrária em nova Assembleia Geral.

10.1.4. Caso não seja aprovado, em Assembleia Geral, que o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo seja utilizado como Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos da Cláusula 10.1.3, o Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, se, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixarem de integrar Índice de Mercado.

10.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador pela prestação dos serviços de administração, de custódia e de escrituração do Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, pela prestação dos respectivos serviços ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

10.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. A Taxa de Administração será calculada ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), mediante a aplicação dos percentuais mencionados na Cláusula 10.1 sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

10.5. A Taxa de Administração será paga mensalmente ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do Início das Atividades do Fundo.



10.6. A Taxa de Administração não compreende a remuneração do Operador Imobiliário, o qual faz jus à uma remuneração equivalente a 5% (cinco por cento) dos aluguéis, ônus de impuntualidade, incluindo multas compensatórias e/ou rescisórias e excluindo outros encargos de responsabilidade do Fundo, pagos pelo locatário, tal como rateio de despesas comuns extraordinárias e o imposto predial e territorial urbano.

10.7. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da integralização das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

10.8. O Fundo não terá taxa de saída.

## CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Além da Taxa de Administração e da Multa por Destituição, se aplicável, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, os direitos e as obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, com impressão, com expedição e com publicação de relatórios e com outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive com comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária de Cotas e com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive com despesas de propaganda no período de distribuição das Cotas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação, ao arrendamento e à administração dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação, que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, II, III e IV da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que: (a) pelas atividades de acompanhamento e monitoramento das obras dos Imóveis detidos, direta ou indiretamente, pelo Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração correspondente a até 6% (seis por cento) do custo de construção dos Imóveis (“Taxa de Monitoramento”), observado que o

somatório da taxa de administração, devida ao construtor da obra, e a Taxa de Monitoramento, não poderá exceder a 12% (doze por cento) do custo de construção dos Imóveis. A remuneração prevista neste item será paga mensalmente, à medida em que forem desembolsados os custos relativos à construção dos Imóveis e (b) pela elaboração dos planos de negócios e do desenvolvimento dos projetos, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração equivalente aos aluguéis dos 3 (três) primeiros meses dos Imóveis (“Taxa de Desenvolvimento”). A remuneração prevista neste item será paga no montante e à medida que os aluguéis sejam efetivamente recebidos pelo Fundo;

- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou de dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral;
- (x) taxa de custódia de títulos ou de valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo;
- (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e na legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xii) gastos necessários à manutenção, à conservação e aos reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) taxas de ingresso e de saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

11.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

11.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) tesouraria, de controle e de processamento dos títulos e dos valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas do Fundo e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

## CAPÍTULO 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

12.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações, caso aplicável.

12.2.2. Em caso de nova emissão de Cotas, poderá ser estabelecido, conforme orientação e recomendação do Gestor, e após verificada pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, período durante o qual as referidas Cotas, objeto da referida emissão, não darão direito à distribuição dos rendimentos, nos termos da Cláusula 20.3, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à referida emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações. Referido período não poderá ser superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão de Cotas.

12.2.3. Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 12.2.2, os rendimentos obtidos em razão da aplicação das importâncias recebidas na integralização das Cotas da nova emissão, nos termos do artigo 11, §3º da Instrução CVM nº 472/08, serão atribuídos aos titulares das Cotas da nova emissão conforme o estabelecido nos documentos da Oferta das Cotas da nova emissão.

12.3. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação conjunta do Consultor Imobiliário e do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que o somatório dessas novas emissões não exceda o montante máximo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Capital Autorizado”).

12.3.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, admitindo-se a aplicação de prêmio ou de desconto sobre tal valor. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o Administrador deverá, conforme recomendação conjunta do Consultor Imobiliário e do Gestor, escolher o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação conjunta do Consultor Imobiliário e do Gestor.

12.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 12.3.1, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições previstas na regulamentação aplicável e (ii) na hipótese de emissão em que seja permitida a integralização em bens e de direitos, deverá sempre deliberar - exceto quando se tratar da primeira Oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo - acerca da aprovação do Laudo de Avaliação dos imóveis ou dos direitos relativos a imóveis, que deverá ser elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Na hipótese de integralização de cotas em bens e direitos, o Administrador deverá fazer constar em toda a documentação aplicável que o procedimento será realizado fora do ambiente da B3.

12.5. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos das Cláusulas 12.3 e 12.4, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

12.5.1. Os Cotistas poderão ceder o direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

12.5.2. A emissão de novas Cotas será realizada considerando sempre: (i) que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões; (ii) que para o exercício do direito de preferência serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e (iii) que o prazo mínimo para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias.

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observando que, no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, em conjunto com as instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, e conforme recomendação conjunta do Consultor Imobiliário e do Gestor, poderá estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

12.8. As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa, administrado pela B3.

12.8.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, de herança e de sucessão.

12.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

## CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

13.1. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1 Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o boletim de subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência: (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo e, nesse caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

13.2. As Cotas serão integralizadas, nas datas a serem fixadas nos documentos da Oferta, em moeda corrente nacional, ou em quaisquer dos ativos a que se refere o artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo valor será definido com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado por Assembleia Geral.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93.

## CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. Sempre que houver desinvestimentos, as Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador, conforme orientação conjunta do Consultor Imobiliário e do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

14.2. No caso de amortização de Cotas, deverá sempre ser observado que: (i) a realização da amortização de Cotas deverá ser comunicada à B3, via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente e (ii) os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

14.3. A amortização parcial das Cotas implicará manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo.

14.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e os direitos, relativos aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, serão de exclusiva responsabilidade do Administrador e serão adquiridos em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas.

15.2. No instrumento de aquisição de bens e de direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e os direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador e deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

15.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

16.2. No caso de Ativos Imobiliários que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, ou por empresa especializada contratada pelo Administrador. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado, no mínimo, anualmente por Laudo de Avaliação elaborado por avaliador independente especializado.

16.3. A apuração do valor dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, de metodologia por ele escolhida e de fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor. O critério de precificação dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.



## CAPÍTULO 17. ASSEMBLEIA GERAL

17.1. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto;
- (v) destituição ou substituição do Operador Imobiliário e escolha de seu substituto;
- (vi) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (vii) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (viii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (ix) dissolução e liquidação do Fundo;
- (x) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xi) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e de direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (xii) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento; fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xiii) atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) alteração do prazo de duração do Fundo e
- (xv) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

17.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Escriturador.

17.2. A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador será feita por meio de correio eletrônico, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, a hora e o local em que será realizada tal Assembleia Geral e, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

17.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais ordinárias, e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

17.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula 17.2.1, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

17.2.3. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, o edital de convocação, a proposta da administração e todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

17.2.4. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 17.2.3 são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08. As informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

17.2.5. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as informações de que trata a Cláusula 17.2.4 incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08 e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

17.3. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correio eletrônico, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta, deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

17.3.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as Assembleias Gerais ordinárias terão prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias e
- (ii) as Assembleias Gerais extraordinárias terão prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias.

17.4. Observada a hipótese de realização da Assembleia Geral mediante processo de consulta formal, nos termos da Cláusula 17.3, a Assembleia Geral será realizada de forma presencial no local onde o Administrador tiver a sua sede. Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral, realizada de forma presencial, por meio de conferências telefônicas, de vídeo conferências ou via sistema eletrônico disponibilizado pelo Administrador, de acordo com as instruções fornecidas pelo Administrador na respectiva convocação, hipótese na qual serão normalmente lavradas as atas e demais documentos previstos para o registro das Assembleias Gerais. A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

17.4.1. Além dos votos proferidos durante a realização da Assembleia Geral, serão considerados votos válidos aqueles enviados pelos Cotistas por sistema eletrônico disponibilizado pelo Administrador. Na ausência de referido sistema, por meio de comunicação escrita devidamente assinada pelos Cotistas ou por seus representantes devidamente constituídos, desde que recebida pelo Administrador até 1 (um) Dia Útil antes da Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento.

17.4.2. O sistema eletrônico, disponibilizado pelo Administrador para envio de votos na forma da Cláusula 17.4.1, possuirá ferramentas e métodos adequados para a identificação dos Cotistas. Os votos formalizados pelo referido sistema terão a mesma validade de documento formalizado em via física e assinado pelo Cotista, nos termos do artigo 10, §2º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001.

17.5. A Assembleia Geral também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

17.6. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

17.7. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples, entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral.

17.7.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (viii), (ix), (xi), (xiii) e (xv) da Cláusula 17.1 dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral, por Cotas que representem:

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

17.7.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 17.7.1 deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar, no edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

17.8. Somente poderão votar, na Assembleia Geral, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

17.9. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

17.9.1. Ao receber a solicitação de que trata esta Cláusula, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

17.9.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

17.9.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

17.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Operador Imobiliário e o Gestor;
- (ii) os sócios, os diretores e os funcionários do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e do Gestor;
- (iii) as empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário, ao Operador Imobiliário e ao Gestor, a seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, os seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

17.10.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 17.10;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o artigo 8º, § 6º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e o artigo 12, § 2º da Instrução CVM nº 472/08.

17.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

17.11.1. O pedido de que trata a Cláusula 17.11 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive daqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

17.11.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO 18. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

18.1. A Assembleia Geral poderá nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

18.1.1. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.1.2. O Representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo e será permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.1.3. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Custodiante, no controlador do Administrador, do Gestor ou do Custodiante ou em sociedades por eles diretamente controladas ou em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, de peita ou de suborno, de concussão, de peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou à pena criminal que vede,



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

18.1.4. O Representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.2. Compete ao Representante dos Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do artigo 30, VIII, da Instrução CVM nº 472/08 -, à transformação, à incorporação, à fusão ou à cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se esse não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, denunciar à Assembleia Geral, os erros, as fraudes ou os crimes de que tome conhecimento e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas detida pelo Representante dos Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar, do seu parecer, as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

18.3. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o subitem (d) do item (vi) da Cláusula 18.2.

18.4. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.5. Os pareceres e as opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o subitem (d) do item (vi) da Cláusula 18.2. No caso dos demais documentos, tão logo concluídos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

18.6. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

18.6.1. Os pareceres e as representações do Representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação, mesmo que a matéria não conste da ordem do dia.

18.7. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08, devendo exercer suas atividades com boa-fé, com transparência, com diligência e com lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Representante dos Cotistas.

## **CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES**

19.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

19.2. Não poderá votar, nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses.

## **CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”), no 15º (décimo quinto) Dia Útil de julho e janeiro de cada ano, respectivamente. Os resultados distribuídos aos Cotistas mensalmente, nos termos da Cláusula 20.2, serão deduzidos do Montante Mínimo de Distribuição.

20.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Data de Distribuição” e “Mês de Competência”, respectivamente). O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

20.3. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos da Cláusula 20.1, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

- (i) reinvestidos em Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou
- (ii) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses:
  - (a) de deliberação dos Cotistas;
  - (b) de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo 22 abaixo; e/ou
  - (c) descritas na Cláusula 20.5.

20.4. Farão jus aos resultados de que trata a Cláusula 20.1 os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de resultado de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

20.5. Para suprir eventual inadimplência e/ou deflação em reajuste nos valores devidos ao Fundo e/ou para arcar com eventuais despesas extraordinárias, observado o previsto no artigo 47 da Instrução CVM 472/08, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima na Cláusula 20.1.

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

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

## **CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

21.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas, conforme aplicável;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

21.2. Conforme disposto na Cláusula 7.4, o Gestor irá fornecer aos Cotistas relatório mensal, abordando a estratégia de gestão e o desempenho do Fundo.

21.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (ii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, aos bens e aos direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (iv) em até 2 (dois) dias, os relatórios e os pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 39, V da Instrução CVM nº 472/08 e
- (v) fatos relevantes.

21.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item (v) da Cláusula 21.3, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou dos valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, de vender ou de manter as Cotas e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

21.3.2. São exemplos de ato ou de fato relevantes, conforme aplicável:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou à locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da sua prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou a locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou à locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas e
- (xiii) emissão de cotas nos termos do artigo 15, VIII da Instrução CVM nº 472/08.

21.3.3. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

21.4. A divulgação de informações referidas nas Cláusulas 22.1 e 22.3 deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.4.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida na Cláusula 21.4, enviar as informações referidas nas Cláusulas 21.1 e 21.3 à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação,

bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

21.4.2. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas por meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

21.5. As informações ou os documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos ou disponibilizados aos Cotistas por meio de correio eletrônico.

21.5.1. O correio eletrônico será considerado uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e para realização de procedimentos de consulta formal.

21.5.2. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

21.6. As comunicações exigidas por este Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08 serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

## **CAPÍTULO 22. LIQUIDAÇÃO**

22.1. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6, o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

22.2. A liquidação do Fundo, com o consequente resgate das Cotas, será realizada após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

22.2.1. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como dos encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

22.2.2. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

22.3. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 22.2, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota. Por se tratar da hipótese de entrega dos Ativos do Fundo em pagamento aos Cotistas, tal procedimento será realizado fora do ambiente da B3.



22.3.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

22.3.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas de bens, de direitos, de títulos e/ou de valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre a quantidade total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

22.3.3. Na hipótese prevista na Cláusula 22.3.2, serão ainda observados os seguintes procedimentos: (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Regulamento, para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio e (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (i), essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

22.3.4. O Custodiante e/ou a empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida na Cláusula 22.3.3, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e dos valores mobiliários aos Cotistas. Expirado esse prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e dos valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

22.4. Após a partilha dos Ativos, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

22.4.1. Nas hipóteses de liquidação ou de dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

22.4.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou da

dissolução até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

22.5. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

22.6. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, de créditos, de ativos ou de passivos não contabilizados.

22.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento da seguinte documentação à CVM:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
  - (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO 23. RISCOS**

23.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

23.1.1. Sem prejuízo dos demais riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, os Cotistas devem estar cientes de que o Operador Imobiliário irá receber todas as receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis integrantes do carteira, em conta-corrente constituída especificamente para esse fim, observados procedimentos previamente acordados, conduzidos pelo Auditor Independente do Fundo, e previamente acordados entre o Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário e o próprio Auditor Independente, com vistas a confirmar que todas as receitas imobiliárias transitaram pela Conta-Corrente, e fará o repasse à conta do Fundo, mediante prestação de contas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de competência, com as

informações relacionadas ao fluxo financeiro da renda obtida com os Imóveis, inclusive aquelas decorrentes de aplicações financeiras eventualmente realizadas antes da transferência dos recursos ao Fundo, e necessárias ao acompanhamento do desempenho dos Imóveis, mediante relatório pormenorizado de todas as receitas e despesas.

23.2. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, a riscos de crédito de modo geral, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como a riscos relacionados aos ativos e às aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

23.3. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

## **CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO**

24.1. Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo será tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

24.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.3. O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

## **CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS**

25.1. Em caso de morte ou de incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou da cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. O Administrador, o Consultor Imobiliário, o Gestor e os Cotistas observarão fielmente o Acordo de Cotistas arquivado na sede do Administrador, sendo nulos e ineficazes em relação a essas pessoas e terceiros quaisquer deliberações e transferência de Cotas do Fundo que contrariem o disposto no Acordo de Cotistas. Adicionalmente, não será computado qualquer voto proferido pelos Cotistas em desacordo ou em infração ao disposto no Acordo de Cotistas.

25.3. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e por demais regulamentações, conforme aplicável.

25.4. 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 decorrentes deste Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# JASC

Renda Varejo Essencial FII



## ANEXO III

### ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ESTUDO DE VIABILIDADE

Oferta Pública de Distribuição  
Primária de Cotas da 4ª Emissão do

## JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FII

Tipo ANBIMA: Renda Gestão Ativo

Segmento ANBIMA: Híbrido

A leitura deste material não substitui a leitura integral e cuidadosa dos documentos do Fundo, inclusive, mas sem limitação, do seu regulamento e informes periódicos



## Introdução (1/2)

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo de Viabilidade”) da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 4ª emissão do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 40.886.241/0001-02 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente) foi elaborado em conjunto pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 16.995.968/0001-35 (“Genesis Capital”, “Gestor” ou “Gestora”), Gestora do Fundo, e pela JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 41.603.826/0001-22, Consultor Imobiliário do Fundo (“JH Consultoria Imobiliária” ou “Consultor Imobiliário”).

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da Genesis Capital e da JH para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento ou rentabilidade do Fundo. O Gestor e o Consultor Imobiliário não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e 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 se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Ainda, as análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado e fluxo de caixa do Fundo com base nos investimentos futuros que não necessariamente serão replicadas na realidade.

## Introdução (2/2)

Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade, bem como não devem ser assumidas como uma promessa ou garantia de rendimento. O investidor das Novas Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão tanto do Gestor quanto do Consultor Imobiliário.

### **QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Pública da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário, conforme aplicável (“Prospecto”).

O objetivo deste Estudo de Viabilidade é ratificar a destinação dos recursos da Oferta dentro dos atuais critérios para a realização de novos investimentos utilizados pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, observando-se os termos previstos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as Novas Cotas a serem emitidas no âmbito da Oferta do Fundo.

## Características Gerais da Oferta e do Fundo

|  |  |
|--|--|
| Emissor                                      | JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (JASC11)   |
| Gestor                                       | Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.  |
| Consultor imobiliário e Operador Imobiliário | JH Consultoria e Administração Imobiliária Ltda.   |
| Administrador                                | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.  |
| Coordenador Líder                            | Oriz Assessoria Financeira Ltda.   |
| Coordenador                                  | Banco Master de Investimentos S.A.   |
| Tipo de Oferta                               | Instrução CVM nº 160 - Rito de Registro Automático   |
| Regime de Distribuição                       | Melhores esforços de colocação   |
| Emissão                                      | 4ª Emissão de Cotas  |
| Valor Total da Oferta                        | R\$ 120.000.000,00 (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), sem considerar o lote adicional e a possibilidade de distribuição parcial |
| Montante Mínimo da Oferta                    | R\$ 50.000.000,00 (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária)   |
| Público-Alvo da Oferta                       | Investidores Qualificados  |
| Quantidade de Cotas                          | 1.200.000 Novas Cotas, sem considerar as cotas referentes ao lote adicional ou a eventual distribuição parcial                                 |
| Preço de Emissão                             | R\$ 100,00 por Nova Cota   |
| Preço de Subscrição                          | R\$ 103,00, considerando a Taxa de Distribuição Primária de R\$ 3,00 por Nova Cota   |
| Investimento Mínimo por Investidor           | 10 Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária  |

## Características Gerais da Oferta e do Fundo

| Negociação das Cotas  | B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão  |   |                       |                        |            |                             |            |
|---|---|---|-----------------------|------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| Tipo  | Fundo de Investimento Imobiliário, regido pela Resolução nº 175   |   |                       |                        |            |                             |            |
| Condomínio  | Fechado   |   |                       |                        |            |                             |            |
| Prazo do Fundo  | Indeterminado   |   |                       |                        |            |                             |            |
| Taxa de Administração Global                                      | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo</th> <th>Taxa de Administração</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até R\$ 500.000.000,00</td> <td>0,99% a.a.</td> </tr> <tr> <td>Acima de R\$ 500.000.000,01</td> <td>0,98% a.a.</td> </tr> </tbody> </table> <p>A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador pela prestação dos serviços de administração, de custódia e de escrituração do Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, pela prestação dos respectivos serviços ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento</p> | Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração | Até R\$ 500.000.000,00 | 0,99% a.a. | Acima de R\$ 500.000.000,01 | 0,98% a.a. |
| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração   |   |                       |                        |            |                             |            |
| Até R\$ 500.000.000,00  | 0,99% a.a.  |   |                       |                        |            |                             |            |
| Acima de R\$ 500.000.000,01                                       | 0,98% a.a.  |   |                       |                        |            |                             |            |
| Taxa de Performance   | N/A   |   |                       |                        |            |                             |            |
| Remuneração do Operador Imobiliário                               | 5% (cinco por cento) dos aluguéis, ônus de impontualidade, incluindo multas compensatórias e/ou rescisórias e excluindo outros encargos de responsabilidade do Fundo, pagos pelo locatário, tal como rateio de despesas comuns extraordinárias e o imposto predial e territorial urbano.  |   |                       |                        |            |                             |            |



## Premissas do Estudo de Viabilidade

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Data Base                   | A data base para este Estudo de Viabilidade é 07 de novembro de 2023.   |
| Cenário Econômico           | Adotamos a premissa de que o cenário econômico do Brasil não sofrerá mudanças relevantes ao logo da vida do fundo. Com relação as variáveis macroeconômicas, adotamos os números das projeções do FOCUS de 03 de novembro de 2023, publicado pelo Banco Central do Brasil em 06 de novembro de 2023.  |
| Metodologia                 | Esse estudo de viabilidade se baseou na metodologia de fluxo de caixa descontado, sendo que para as projeções dos fluxos foram consideradas as perspectivas da setor imobiliário, os contratos existentes dos ativos do portfólio bem como as perspectivas para a destinação dos recursos. Na Data Base deste Estudo de viabilidade, o Fundo não havia assinado qualquer compromisso, MOU ou opção de compra para a aquisição de qualquer ativo alvo dentro de sua política de investimento.  |
| Política de Investimentos   | O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do Patrimônio Líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação ( <i>Strip Malls</i> ) ("Imóveis"), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis. |
| Rentabilidade Ativos-Alvo   | Nas estimativas desse estudo de viabilidade, a rentabilidade de ativos alvo, fruto da destinação dos recursos dessa oferta, é compatível com a nossa experiência recente em aquisições de mesma natureza para o portfólio do fundo. Além disso, como premissa, foi considerado que os recursos serão desembolsados ao longo dos 6 meses posteriores a oferta. Enquanto os recursos não são efetivamente desembolsados, os recursos fruto da oferta renderão aos cotistas o equivalente ao investimento do caixa em ativos líquidos de baixo risco e atrelados ao CDI.   |
| Distribuição de Rendimentos | A premissa deste Estudo de Viabilidade é de que os resultados gerados pelos ativos investidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente para a base de cotistas do Fundo.   |
| Horizonte de Investimentos  | Apesar de o Fundo ter prazo indeterminado, o presente Estudo de viabilidade considerou o prazo do investimento de 3 anos.   |
| Custos da Oferta            | Todos os custos da oferta foram levados em consideração neste Estudo de Viabilidade.  |
| TIR Projetada               | O cálculo da TIR se baseou no método de fluxo de caixa nominal descontado, assumindo que o Fundo investe os recursos em uma carteira de ativos alvo que estejam alinhados com sua política de investimento. Os cálculos apresentados consideram o Preço de Emissão de R\$ 100,00, a captação do Valor Total da Oferta considerando o lote adicional, e a alavancagem de 50% do valor global dos recursos investidos na carteira de ativos alvo.   |

## Agenda

---

- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados
- 4 Viabilidade
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice

# JASC11: Pilares da Tese de Investimento

FII de **renda urbana com foco em varejo essencial**: supermercados, atacarejos, farmácias, *home centers*, *pet centers*, entre outros, respondem por **80% da receita do Fundo**.

## Resiliência e constância

- O **setor de renda imobiliária** tem como objetivo proporcionar **estabilidade de geração de receita e proteção patrimonial\*\***
- Entendemos que o foco **em varejo essencial reforça o caráter defensivo** do investimento, uma vez que as operações permaneceram ativas mesmo durante a pandemia
- **Inquilinos** com histórico de adimplência nos pagamentos para o fundo e/ou *bons ratings* de crédito<sup>1</sup>



## Perspectiva de rentabilidade ajustada ao risco

- Acreditamos que o segmento de **renda urbana** está presente **em todas as cidades médias e grandes do Brasil**
- Vemos oportunidade de **crescimento com diversificação geográfica** e de **inquilinos**
- Foco no **Nordeste**: inquilinos com qualidade de crédito e com **rentabilidade adequada**, na visão do gestor
- **Baixa participação no IFIX vis-à-vis alta participação na economia real<sup>3</sup>**



## Crescimento com disciplina

- Processo de investimento com **ênfase no valor intrínseco das propriedades** no longo prazo<sup>\*\*\*</sup>
- Entendemos que os *strip malls*<sup>2</sup> e *power centers*<sup>2</sup> são um **varejo de rua qualificado**
- Análise constante de **oportunidades para agregar valor aos empreendimentos**

Fonte: Genesis Capital

<sup>\*</sup>Na visão do gestor

<sup>\*\*</sup>As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao mercado imobiliário

<sup>\*\*\*</sup>As informações tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. 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.

1: Os ratings de crédito, nos casos que existem, foram realizados por agências de classificação de risco

2: Vide definição no slide "Exemplos de Ativos do Portfólio".

3: Vide slide "Renda Urbana ainda é sub-representado no IFIX".

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

# Renda Urbana ainda é sub-representado no IFIX

Participação do segmento de **renda urbana no IFIX** é muito **inferior a importância** do segmento **na economia real**

Renda urbana é um segmento maior do que outros de renda imobiliária



Faturamento dos Shopping Centers em 2022  
**R\$ 191,8 bilhões**  
19,1% de participação no IFIX Tijolo

Fonte: Revista Shopping Center - Abrasce (Fevereiro/2023)



Faturamento dos Supermercados em 2022  
**R\$ 224,9 bilhões** (5 maiores)  
**R\$ 445,2 bilhões** (100 maiores)

Fonte: Ranking Abras 2023 - Abras (Maio/2023)

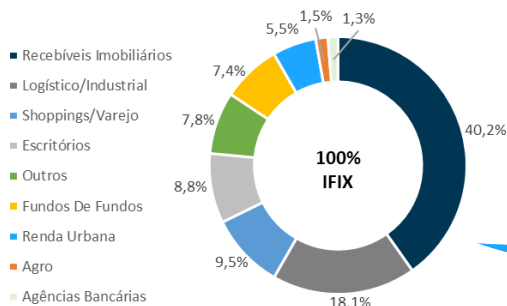


Faturamento das Farmácias em 2022  
**R\$ 80,0 bilhões**  
22 redes Abrafarma

Fonte: Grandes números Abrafarma 2022 - Abrafarma (Fevereiro/2023)

Mas ainda tem uma menor representatividade no IFIX

Renda Urbana no IFIX



Fonte: Genesis Capital, Carteira IFIX Set a Dez23 - B3 (Setembro/2023).

% dos fundos de Renda Urbana no IFIX

11,1% no IFIX Tijolo

versus:

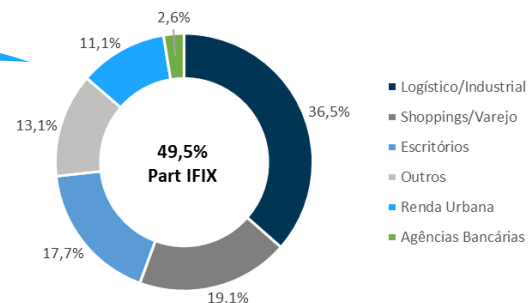
19,1% dos Shoppings  
36,5% de Logística  
17,7% de escritórios

5,5% no IFIX Total

versus:

9,5% dos Shoppings  
18,1% de Logística  
8,8% de escritórios

Renda Urbana no "IFIX Tijolo"



Fonte: Genesis Capital, Carteira IFIX Set a Dez23 - B3 (Setembro/2023).

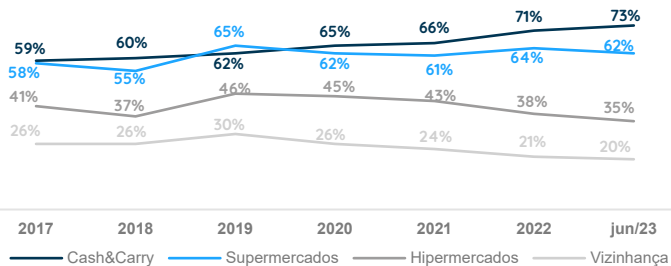
A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRETEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

# Varejo Essencial – Perspectivas de Crescimento

Perspectiva do **varejo essencial** é crescer com o **atendimento de necessidades básicas da população** e com **tendências seculares**, definidas pela **demografia\***



**Atacarejos e supermercados** presentes na maioria dos lares brasileiros

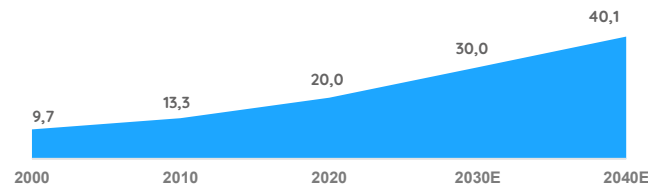


Fonte: Apresentação Institucional ASA13 – Outubro/2023



**Farmácias e redes de diagnósticos** crescem fortemente com base no envelhecimento da população

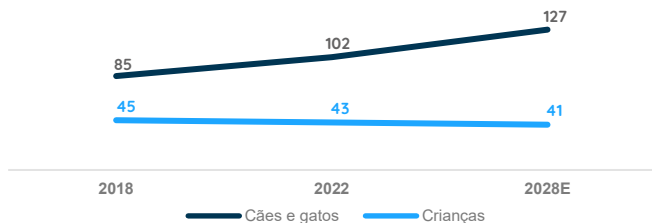
Estimativa da população brasileira com + de 65 anos (# milhões)



Fonte: Apresentação Institucional RADL3 – 2T23



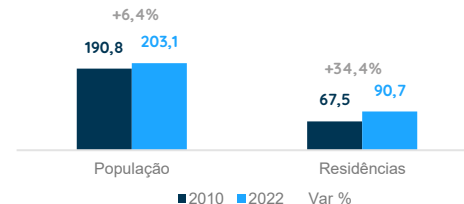
**Pet centers:** nº de pets nas casas vs. nº de crianças até 14 anos (# milhões)



Fonte: Apresentação Institucional PETZ3 – Outubro/2023



**Home centers:** nº residências cresce acima do crescimento da população (# milhões)



Fonte: IBGE

\*As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRÉSENTEM FIDELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Foco no Nordeste: Vemos Oportunidade com Players Nacionais

**Grandes *players*** do varejo brasileiro estão cada vez **mais presentes** nos estados do **Nordeste**

Presença de inquilinos do JASC11 nos estados do Nordeste

|                            | Grupo Mateus | Assai | GPA | Raia Drogasil | SmartFit | Petz | Arcos Dourados | Habibs |
|----------------------------|--------------|-------|-----|---------------|----------|------|----------------|--------|
| <i>Alagoas</i>             | ✓            | ✓     | ✗   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✓      |
| <i>Bahia</i>               | ✓            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✓      |
| <i>Ceará</i>               | ✓            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✓      |
| <i>Maranhão</i>            | ✓            | ✓     | ✗   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✗      |
| <i>Paraíba</i>             | ✓            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✗    | ✓              | ✓      |
| <i>Pernambuco</i>          | ✓            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✓      |
| <i>Piauí</i>               | ✓            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✗      |
| <i>Rio Grande do Norte</i> | ✗            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✓      |
| <i>Sergipe</i>             | ✓            | ✓     | ✓   | ✓             | ✓        | ✓    | ✓              | ✗      |

Fonte: Elaborado pela Genesis Capital, com base em relatórios das companhias, IBGE e IPEA.

\*As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

O **foco** de crescimento do Fundo é a **região Nordeste**.

As **grandes redes varejistas brasileiras** estão presentes nos estados do Nordeste, o qual é **um mercado relevante no Brasil\*** devido ao tamanho de sua população e existência de importantes regiões metropolitanas,

O Fundo tem como uma de suas estratégias **acompanhar o crescimento dos grandes varejistas no Nordeste**, o que entendemos como vantagem a **menor competição por ativos** e, consequentemente, **acesso a negócios mais rentáveis com inquilinos selecionados**.

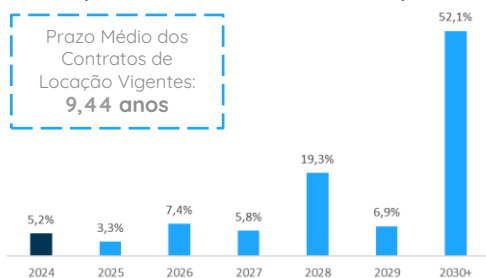
**A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.**



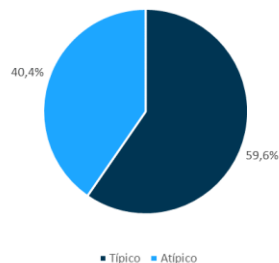
## Resiliência e Constância

**Contratos longos** com **inquilinos com qualidade de crédito** que operam pontos comerciais relevantes. Portfólio **diversificado**

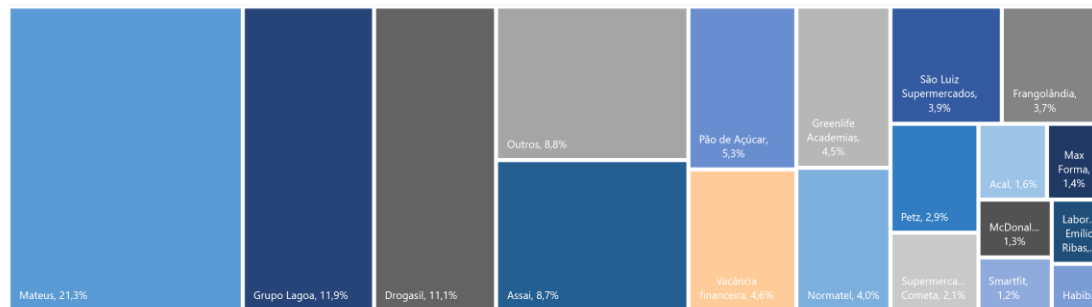
Vencimento dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada - Jan24)\*



Natureza dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada - Jan24)\*



Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais - Jan24)\*



\* A expectativa de receita projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.  
Fonte: Genesis Capital.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Exemplos de Ativos do Portfólio

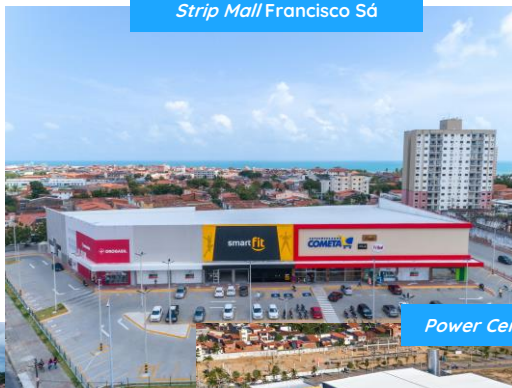
**Strip malls e power centers** apresentam-se como **pontos comerciais relevantes** por oferecer **conveniência e conforto ao consumidor**

Terrenos de esquina + Fachadas voltadas para a rua + Eixos de alto tráfego + Amplo estacionamento

Strip Malls Maraponga 1 e 2



Strip Mall Francisco Sá



Strip Mall Sargento Hermínio 2 + Power Center Sargento Hermínio



Strip Mall Lago Jacarey



Power Center Sargento Hermínio



**Strip Malls** são complexos de lojas de varejo localizadas em espaços adjacentes, com área de estacionamento em frente às lojas e situados em vias principais.

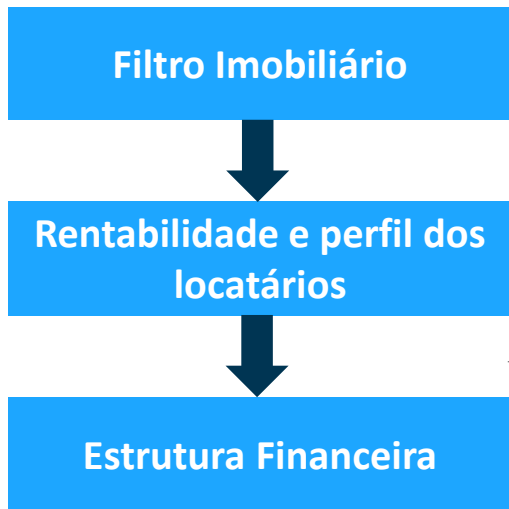
**Power Centers** são complexos de lojas de varejo ancorados por uma grande loja, com grande área de estacionamento e situados em vias principais.

Fonte: Genesis Capital e JH Consultoria Imobiliária.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTES ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Processo de Investimento: Crescimento com Disciplina

O **processo de investimento** do Fundo passa pela análise de diversas dimensões e indicadores, visando assegurar uma **combinação de rentabilidade adequada com apreciação patrimonial de longo prazo**



- Adequação em relação a localização, acessos, disposição das lojas, estacionamento, etc
- Custo de reposição do ativo
  - Custo implícito do terreno adequado a região geográfica
  - Custo implícito da construção compatível com perfil do ativo
- Potencial de expansão/agregação de valor

- Perspectiva de valorização imobiliária
- Rentabilidade base requerida (> 8,5% a.a.\*)
- Contrato de aluguel com participação % nas vendas dos lojistas
- Locatários predominantemente do segmento de varejo essencial

- 100% de capital próprio – sem nenhuma dívida
- Parte capital próprio e parte dívida com o vendedor
- Parte capital próprio e parte dívida com o mercado (CRIs)

Fonte: Genesis Capital.

\* Rentabilidade requerida considerando as condições atuais de mercado. A modificação das condições de mercado, incluindo, mas não limitado a, mudanças nas taxas de juros, pode alterar a rentabilidade requerida.

\*\* As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor 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.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

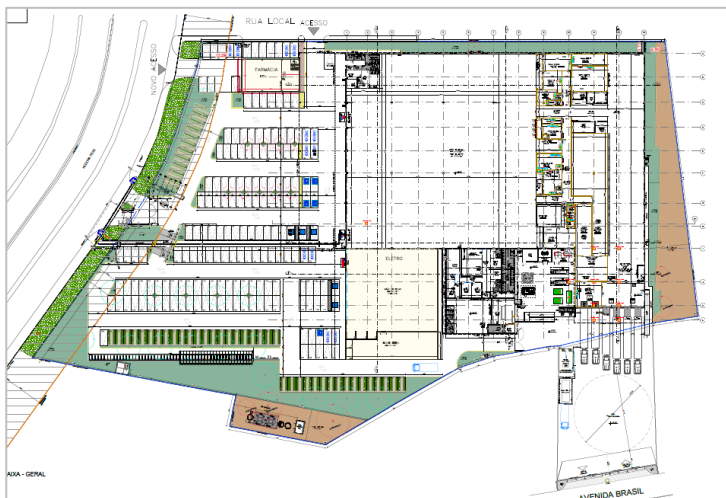
# Power Center Paulista – Aumento de Rentabilidade

## Estudo de Caso – Paulista/PE

**Aquisição da loja do BIG (Carrefour)**, localizada em Paulista (Grande Recife) por R\$ 25mm. **BTS com o Grupo Mateus** com investimento adicional de R\$ 12mm e **aluguel de 8,4% a.a. sobre R\$ 37mm**.

Identificado **potencial de desenvolvimento** no terreno adquirido, com investimento marginal, para a **construção de 2 novas lojas** (~ 1.100 m<sup>2</sup>), que foram **locadas para a Raia Drogasil** e para uma **expansão do próprio Grupo Mateus**.

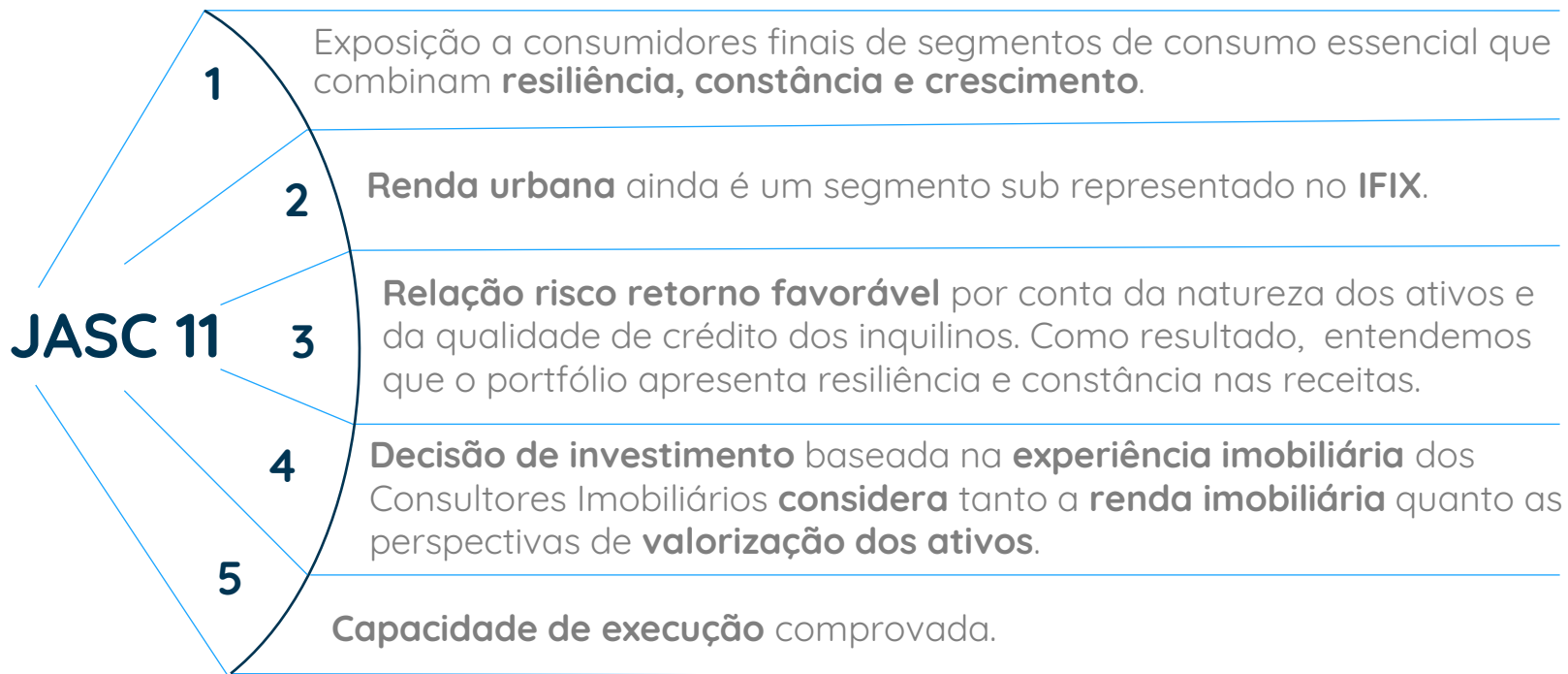
**Yield final** do projeto: **9,8% a.a. + aluguel variável** que pode **potencializar** mais ainda o **yield efetivo** do projeto\*



\* A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.  
Fonte: Genesis Capital e JH Consultoria Imobiliária.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Resumo da Tese de Investimento



Fonte: Genesis Capital.

\*As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor 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.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

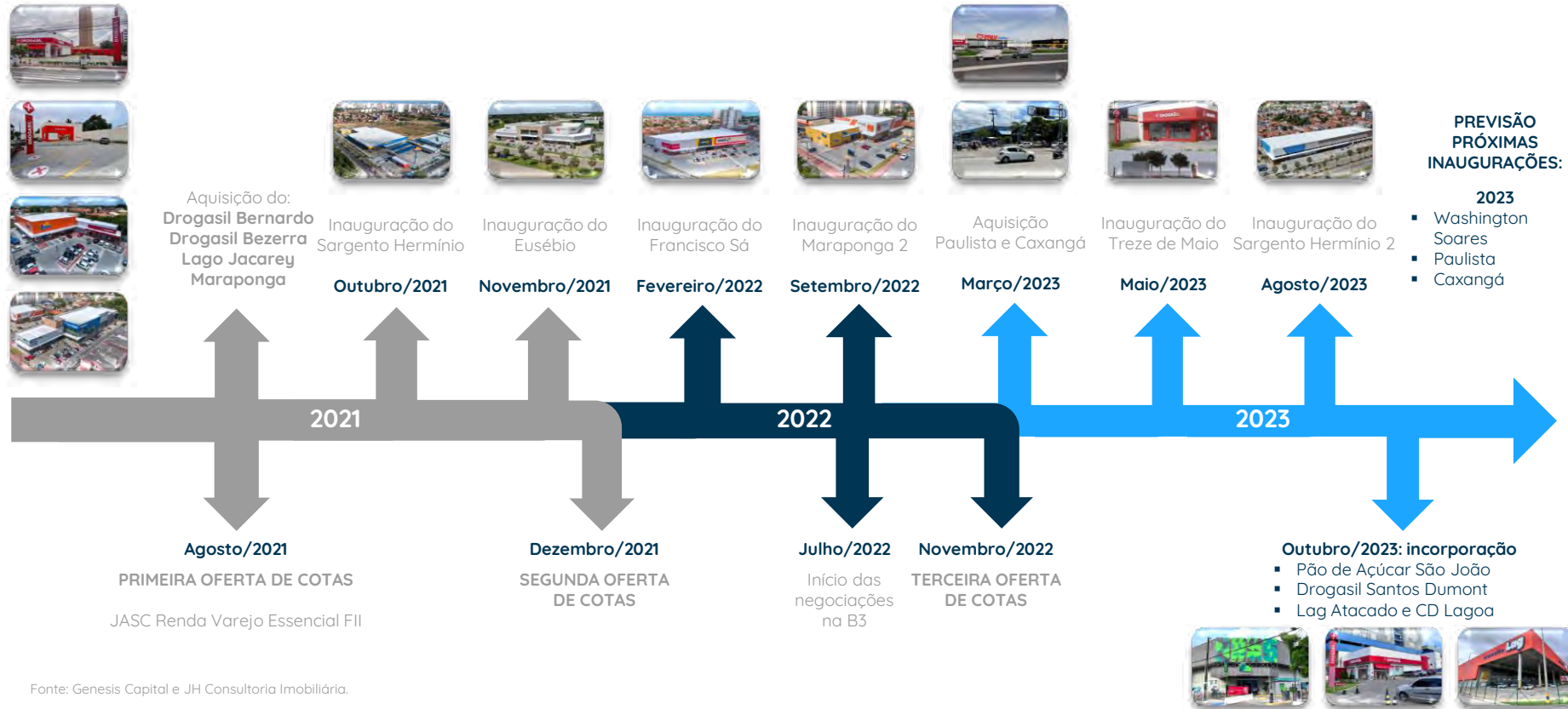
## Agenda

---

- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados
- 4 Viabilidade
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice



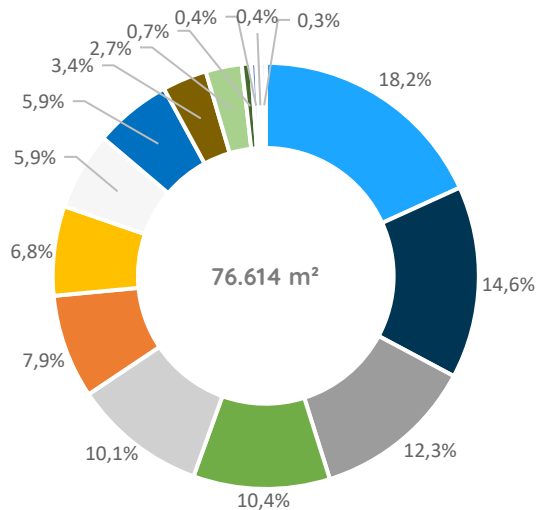
## Capacidade de Execução: Histórico de Transações



A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

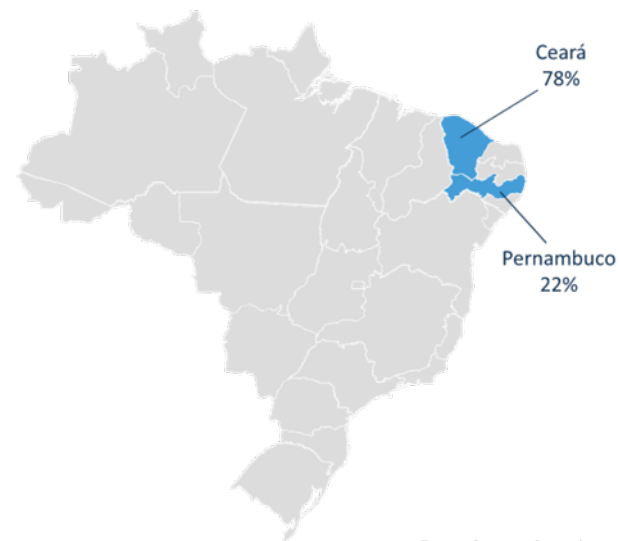
## Portfólio do Fundo - Outubro 2023

## ABL Própria Portfólio (%)



- Atacadão Lag (Grupo Lagoa) - CE
- Sargento Hermínio - CE
- Paulista - PE
- Eusébio - CE
- Caxangá - PE
- Maraponga - CE
- Francisco Sá - CE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Pão de Açúcar São João - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Treze de Maio - CE
- Drogasil Santos Dumont - CE
- Washington Soares - CE

## ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



Fonte: Genesis Capital.

Fonte: Genesis Capital.



A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Portfólio do Fundo – Outubro 2023

|                                   | ABL Total (m²) | % ABL Total   | Participação (%) | Número de Locatários | Localização    | Situação Atual                  |
|-----------------------------------|----------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|
| <b>Atacadão Lag (Grupo Lagoa)</b> | 13.950         | 18,2%         | 100%             | 1                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Sargento Herminio</b>          | 11.175         | 14,6%         | 100%             | 5                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Paulista</b>                   | 9.457          | 12,3%         | 100%             | 2                    | Paulista - PE  | Em retrofit <sup>1</sup>        |
| <b>Eusébio</b>                    | 7.944          | 10,4%         | 100%             | 25                   | Eusébio - CE   | Em operação                     |
| <b>Caxangá</b>                    | 7.751          | 10,1%         | 100%             | 1                    | Recife - PE    | Em retrofit <sup>1</sup>        |
| <b>Maraponga</b>                  | 6.039          | 7,9%          | 100%             | 9                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Francisco Sá</b>               | 5.202          | 6,8%          | 100%             | 8                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Sargento Herminio 2</b>        | 4.523          | 5,9%          | 100%             | 8                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Pão de Açúcar São João</b>     | 4.496          | 5,9%          | 100%             | 15                   | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Lago Jacarey</b>               | 2.594          | 3,4%          | 100%             | 3                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Maraponga 2</b>                | 2.101          | 2,7%          | 100%             | 2                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Lojas de Rua Drogasil</b>      | 528            | 0,7%          | 100%             | 2                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Treze de Maio</b>              | 315            | 0,4%          | 100%             | 2                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Drogasil Santos Dumont</b>     | 291            | 0,4%          | 100%             | 1                    | Fortaleza - CE | Em operação                     |
| <b>Washington Soares</b>          | 250            | 0,3%          | 100%             | 1                    | Fortaleza - CE | Em desenvolvimento <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>76.614</b>  | <b>100,0%</b> |                  | <b>85</b>            |                |                                 |

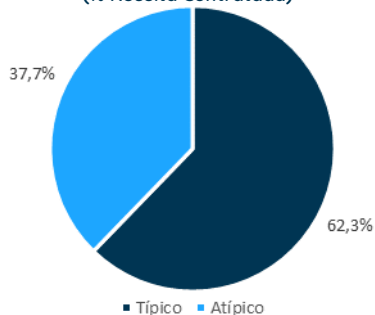
1. Nos termos do BTS assinado com o Grupo Mateus, locatário dos ativos Paulista e Caxangá, o Fundo desembolsará o montante de até R\$ 12 milhões por ativo para o retrofit dos mesmos. O Fundo receberá o aluguel proporcional ao valor desembolsado nos ativos desde o momento da aquisição, independente das lojas estarem em obras.

2. O Fundo assinou com a Arcos Dourados Comércio de Alimentos S.A. um contrato de locação do ativo Washington Soares, no qual será operado uma loja do McDonald's, com previsão de inauguração para dezembro de 2023.

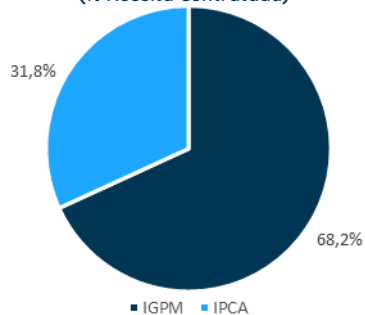
Fonte: Elaborado pela Genesis Capital. A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

# Receitas e Perfil dos Contratos de Locação – Pro Forma Outubro 2023

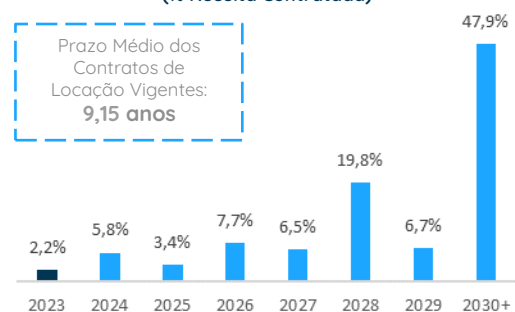
Natureza dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



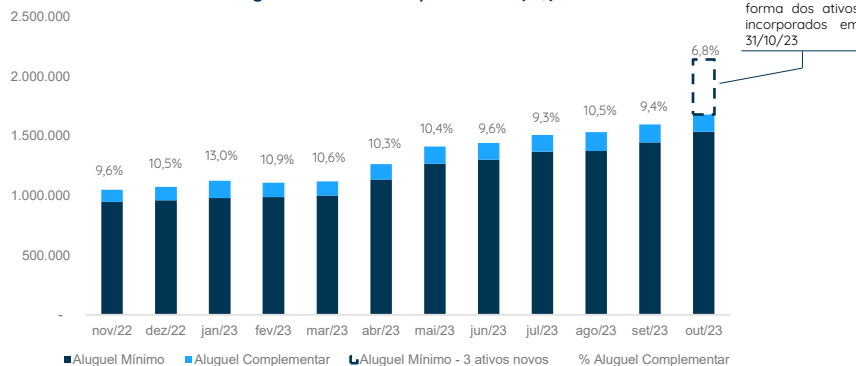
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



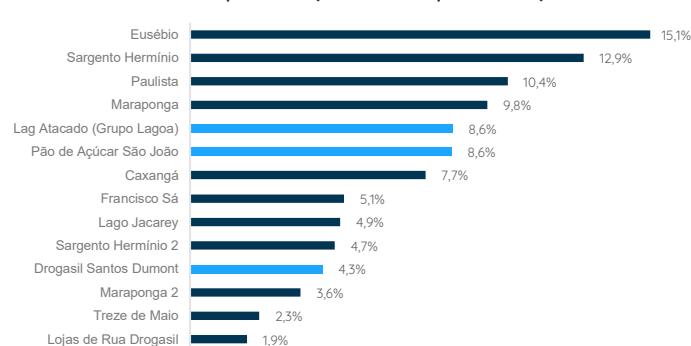
Vencimento dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)<sup>1</sup>



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)<sup>1</sup>



Fonte: Genesis Capital.

1. Três ativos novos: Pão de Açúcar São João, Lag Atacado (Grupo Lagoa) e Drogasil Santos Dumont.

\*A receita passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, garantia ou sugestão de receita futura.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

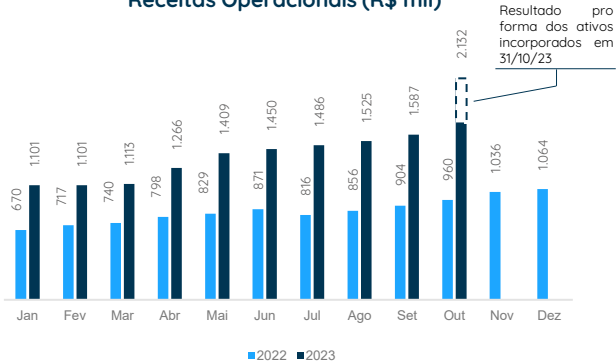
## Agenda

---

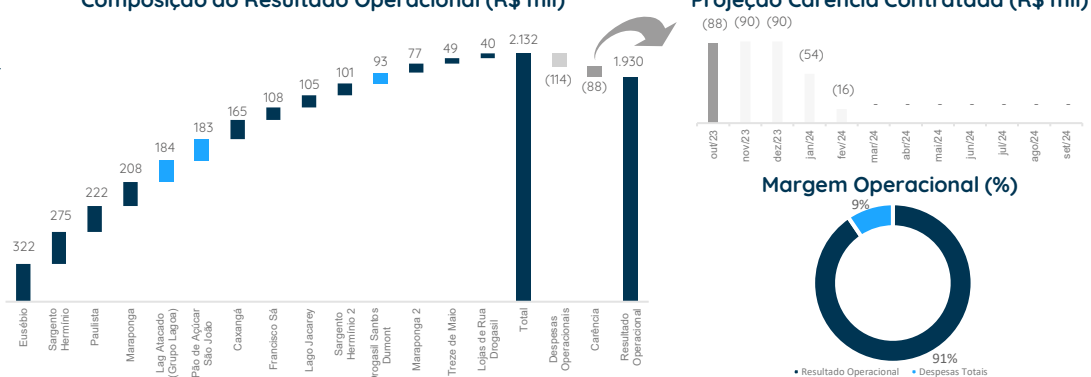
- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados**
- 4 Viabilidade
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice

# Receitas e Resultado Operacional – Pro Forma Outubro 2023

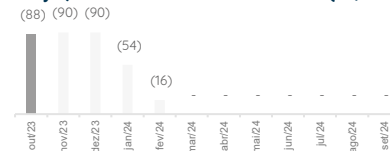
### Receitas Operacionais (R\$ mil)\*



### Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)\*



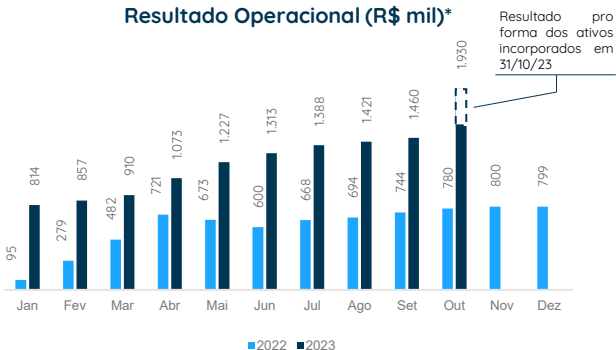
### Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



### Margem Operacional (%)



### Resultado Operacional (R\$ mil)\*



\*Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior

Fonte: Genesis Capital.

\*A receita passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, garantia ou sugestão de receita futura

**Números pro forma:** A demonstração pro forma ilustra qual seria o resultado do fundo caso os ativos que foram incorporados no último dia de outubro estivessem contribuindo com resultado durante todo o mês.

**Evolução do resultado:** Entendemos que a evolução das receitas de locação e, conseqüentemente, do resultado operacional do fundo, se devem ao fato de que os primeiros imóveis foram desenvolvidos do zero, e conforme esses ativos foram ficando prontos, eles passaram a contribuir com receitas de locação. A partir de agora, com a conclusão de todos os desenvolvimentos da carteira, as próximas etapas de crescimento se darão por aquisições, o que acreditamos ser mais eficiente do ponto de vista de distribuição de rendimentos, evitando hiatos em que o ativo pré-operacional consome capital mas ainda não distribui renda.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS REPRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.



## Agenda

---

- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados
- 4 Viabilidade**
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice

## Uso de Recursos

- **Continuidade da expansão regional pelo Nordeste**
  - Empreendimentos de grande porte em outros centros da região
  - Ativos potenciais com foco nas cidades de Aracaju, São Luis, Recife, Teresina, Natal e Fortaleza, além de outras que possam surgir.
- **Preferencialmente, ancoragem com atacarejos de escala nacional**
- **Preferencialmente, ativos com terrenos que comportem, além da operação de atacarejo, atividades complementares como, drogaria, academia, pet center, dentre outras**
- **Expansão pontual do portfólio atual**

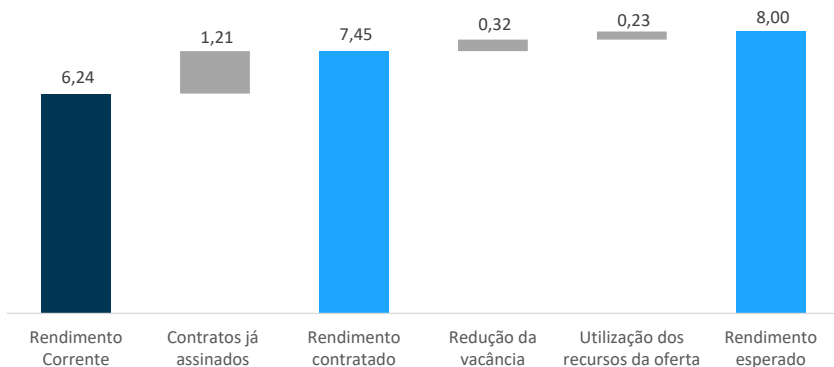
Fonte: Genesis Capital e JH Consultoria Imobiliária.

\*As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor 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.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Viabilidade Econômica\*

## Rendimento por cota – R\$ anualizado



## TIR do investimento em diferentes cenários

| Cap de Saída (% a.a.) | Horizonte de Investimento (anos) |       |       |
|-----------------------|----------------------------------|-------|-------|
|                       | 2                                | 3     | 4     |
| 8,0%                  | 13,7%                            | 10,9% | 10,0% |
| 7,5%                  | 20,7%                            | 14,2% | 12,1% |
| 7,0%                  | 28,7%                            | 17,7% | 14,3% |
| 6,5%                  | 38,0%                            | 21,7% | 16,8% |
| 6,0%                  | 48,8%                            | 26,3% | 19,6% |

\* A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.  
Fonte: Genesis Capital.

- **Contratos já assinados de obras em conclusão:**

- PK2: inauguração ocorreu em setembro. Lojas com aluguel já assinado mas que ainda estão em obras passarão a pagar aluguel com a conclusão da obra
- McDonalds Washington Soares: o próprio McDonalds é responsável pela obra. Expectativa de inauguração em dezembro
- Âncora Francisco Sá

- **Redução da vacância:** Grande parte da vacância atual do portfólio está em processo de negociação com potenciais inquilinos, em especial a loja âncora do Francisco Sá (único grande espaço ainda vago do portfólio)

- **Execução do pipeline:** Aquisição de ativos nos moldes do Power Center Paulista

- **TIR do investimento:** Considerando um cenário base em que o desinvestimento é realizado ao final do terceiro ano, com uma compressão de cap da ordem de 100 bps, a TIR desse investimento seria de 17,7%.

A GESTORA E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. O ESTUDO DE VIABILIDADE SE BASEIA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADAS, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES FORMULADAS PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUE TAIS PROJEÇÕES SE REALIZEM E QUE OS DADOS UTILIZADOS RETRATEM FIELMENTE O MERCADO DE ATUAÇÃO DO FUNDO.

## Agenda

---

- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados
- 4 Viabilidade
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria**
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice

## Equipe de Gestão e de Consultoria

Genesis Capital e JH Consultoria Imobiliária



João Jereissati Ary

Mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, atuando no desenvolvimento e aquisição de empreendimentos comerciais voltados ao varejo.

Desenvolveu inúmeros projetos desde a seleção do terreno, concepção do projeto arquitetônico, montagem do *tenant mix*, construção e comercialização.



Henrique Jereissati Ary Brasil

Larga experiência na administração de imóveis comerciais, atuando há mais de 15 anos nesse mercado.

Sócio fundador da Ary Brasil Administração de Imóveis, empresa especializada no desenvolvimento, comercialização e administração de imóveis comerciais, com especial enfoque no modelo de *strip malls*, gerindo mais de 30 empreendimentos desse tipo. Atual presidente da ABMalls - Associação Brasileira de *Strip Malls*.



Cleomar Parisi

Possui vasta experiência no mercado de capitais brasileiro, tendo liderado o time de Equity Capital Markets do Santander Brasil entre 2012 e 2019.

Com mais de 25 anos de atuação no mercado financeiro, passou por instituições como Santander Brasil e Itau-Unibanco.



Flávio Queiroz

Longo histórico dedicado ao setor imobiliário. Entre 2012 e 2018, liderou o time do Corporate e Investment Banking do Santander Brasil no setor.

Com mais de 20 anos de atuação no mercado financeiro, passou por instituições como Santander, Morgan Stanley e Deutsche Bank.



Ramon Castilho

Possui mais de 20 anos de atuação como advogado, com ampla experiência na estruturação e tributação de investimentos.

Entre o período de 2013 e 2019, foi sócio do Cescon, Barriev Advogados, na área de direito tributário.

Fonte: Genesis Capital. E JH Consultoria imobiliária

## Agenda

---

- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados
- 4 Viabilidade
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice



## Conclusão e Considerações Finais

A conclusão deste Estudo está substantivamente expressa nas estimativas apresentadas em sua Seção 4 – Viabilidade. Tais estimativas foram baseadas em dados e levantamentos de diversas fontes, devidamente identificadas, bem como em premissas e projeções formuladas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário. Não há garantia que tais projeções se realizem e que os dados utilizados retratem fielmente o mercado de atuação do Fundo.

O presente Estudo de Viabilidade não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Gestor e do Consultor Imobiliário ou de qualquer outro participante da Oferta. O Estudo de Viabilidade foi elaborado com base em dados do passado, estimativas próprias e de terceiros. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições de materializem, não há garantia que a rentabilidade estimada será obtida.

Os resultados do Fundo poderão diferir significativamente daqueles aqui indicados, podendo inclusive ocasionar perdas para o Cotista.

**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 DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.**

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.**

**FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.**

DocuSigned by:

*Cleomar Parisi Junior*

C4FA66BB13DC41C...

Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.

DocuSigned by:

*JOÃO ARU*

BE3AC6EB67FA48B...

JH Consultoria Imobiliária Ltda.

## Agenda

---

- 1 Tese de Investimento
- 2 Visão Geral do Portfólio
- 3 Análise Financeira e Resultados
- 4 Viabilidade
- 5 Equipe de Gestão e Consultoria
- 6 Conclusão
- 7 Apêndice

## Descrição do Portfólio – Ativos – outubro/2023

**Sargento Hermínio**

Localização: Av. Sargento Hermínio  
Sampaio, 2.965 – Fortaleza/CE  
Total de Lojas: 10  
Vagas de Estacionamento: 400  
Início Operação: Outubro/21

**Maraponga**

Localização: Av. Godofredo Maciel,  
2.540 – Fortaleza/CE  
Total de Lojas: 15  
Vagas de Estacionamento: 208  
Início Operação: Agosto/21

**Loja de Rua: Drogasil Bezerra de Menezes**

Localização: Av. Bezerra de Menezes,  
1.409 – Fortaleza/CE  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 14  
Início Operação: Fevereiro/19

**Eusébio**

Localização: Rodovia CE 040 –  
Eusébio/CE  
Total de Lojas: 47  
Vagas de Estacionamento: 312  
Início Operação: Novembro/21

**Lago Jacarey**

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 –  
Fortaleza/CE  
Total de Lojas: 7  
Vagas de Estacionamento: 49  
Início Operação: Novembro/19

**Loja de Rua: Drogasil Bernardo Manuel**

Localização: Av. Bernardo Manuel,  
207 – Fortaleza/CE  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 14  
Início Operação: Maio/21

Fonte: Genesis  
Capital, E JH  
Consultoria  
imobiliária

# Descrição do Portfólio – Ativos – outubro/2023



## Francisco Sá

Localização: Av. Francisco Sá, 2.670 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 15  
 Vagas de Estacionamento: 126  
 Início Operação: Fevereiro/22



## Maraponga 2

Localização: Av. Godofredo Maciel, 2.560 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 6  
 Vagas de Estacionamento: 46  
 Início Operação: Setembro/22



## Treze de Maio

Localização: Av. Deputado Oswaldo Studart, 62 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 2  
 Início Operação: Fevereiro/23



## Sargento Herminio 2

Localização: Av. Sargento Herminio Sampalo, 2.851 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 23  
 Vagas de Estacionamento: 180  
 Início Operação: Agosto/23



## Pão de Açúcar São João

Localização: Av. Santos Dumont, 1169 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 19



## Atacadão Lag (Grupo Lagoa)

Localização: Av Bernardo Manuel, 11000 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 2

Fonte: Genesis Capital. E JH Consultoria imobiliária

# Descrição do Portfólio – Ativos – outubro/2023



## Drogasil Santos Dumont

Localização: Av. Santos Dumont, 3030  
 – Fortaleza/CE  
 Total de Lojas: 1  
 Vagas de Estacionamento: 77



## Paulista

Localização: Av. Antonio Cabral de  
 Souza, 1.160 – Paulista/PE  
 Total de Lojas: 3  
 Início Operação: Março/2023



## Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 –  
 Recife/PE  
 Total de Lojas: 5  
 Início Operação: Março/2023



## Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,  
 3.535 – Fortaleza/CE  
 Previsão Operação: 2º Semestre 2023

Fonte: Genesis Capital, E JH Consultoria imobiliária



# JASC

Renda Varejo Essencial FII



## ANEXO IV

### INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

|   |  |  |                                 |
|---|--|--|---------------------------------|
| <b>Nome do Fundo:</b>                   | JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL<br>FUNDO DE INVESTIMENTO<br>IMOBILIÁRIO - FII                    | <b>CNPJ do Fundo:</b>  | 40.886.241/0001-02              |
| <b>Data de Funcionamento:</b>           | 10/08/2021   | <b>Público Alvo:</b>   | Investidores em Geral           |
| <b>Código ISIN:</b>                     | BRJASCTF007  | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 2.716.375,00                    |
| <b>Fundo Exclusivo?</b>                 | Não  | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                             |
| <b>Classificação autorregulação:</b>    | <b>Mandato:</b> Renda<br><b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido<br><b>Tipo de Gestão:</b> Ativa | <b>Prazo de Duração:</b>   | Indeterminado                   |
| <b>Data do Prazo de Duração:</b>        |  | <b>Encerramento do exercício social:</b>                         | 31/12                           |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b> | Bolsa  | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            | BM&FBOVESPA                     |
| <b>Nome do Administrador:</b>           | BTG PACTUAL SERVIÇOS<br>FINANCEIROS S/A DTVM   | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 59.281.253/0001-23              |
| <b>Endereço:</b>                        | Praia de Botafogo, 501, 6º Andar-<br>Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040                 | <b>Telefones:</b>  | (11)3383-3102                   |
| <b>Site:</b>                            | www.btgpactual.com   | <b>E-mail:</b>   | ri.fundolistados@btgpactual.com |
| <b>Competência:</b>                     | 09/2023  |  |                                 |

| 1.  | Prestadores de serviços   | CNPJ               | Endereço  | Telefone                         |
|-----|---|--------------------|---|----------------------------------|
| 1.1 | Gestor: GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA  | 16.995.968/0001-35 | R CONEGO BERNARDO, 101, SL 904 - TRINDADE, FLORIANÓPOLIS - SC - 88036-570                 | (11) 49939400                    |
| 1.2 | Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A  | 30.306.294/0001-45 | PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911 | (21) 32629757                    |
| 1.3 | Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes  | 10.830.108/0001-65 | Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini - 105 Vila Olímpia - São Paulo (SP)                    | (11) 3886-5100                   |
| 1.4 | Formador de Mercado:  | ../-               |   |                                  |
| 1.5 | Distribuidor de cotas:  | ../-               |   |                                  |
| 1.6 | Consultor Especializado: JH CONSULTORIA E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA   | 41.603.826/0001-22 | R CARLOS VASCONCELOS, 217, - MEIRELES, FORTALEZA - CE - 60115-170                         | (85) 32684030                    |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:   | ../-               |   |                                  |
| 1.8 | <b>Outros prestadores de serviços':</b>   |                    |   |                                  |
|     | Não possui informação apresentada.  |                    |   |                                  |
| 2.  | <b>Investimentos FII</b>  |                    |   |                                  |
| 2.1 | <b>Descrição dos negócios realizados no período</b>   |                    |   |                                  |
|     | <b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>   | <b>Objetivos</b>   | <b>Montantes Investidos</b>   | <b>Origem dos recursos</b>       |
|     | Mateus Paulista   | Renda              | 28.601.194,27   | Capital próprio/Emissão de Cotas |
|     | Mateus Caxanga  | Renda              | 24.035.132,31   | Capital próprio/Emissão de Cotas |
|     | JASC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  | Renda              | 17.384.679,13   | Capital próprio/Emissão de Cotas |
| 3.  | <b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> |                    |   |                                  |

|             |  |                    |  |
|-------------|--|--------------------|--|
|             | O fundo encontra-se em período de captação.  |                    |  |
| <b>4.</b>   | <b>Análise do administrador sobre:</b>   |                    |  |
| 4.1         | <b>Resultado do fundo no exercício findo</b>   |                    |  |
|             | O fundo encontra-se em período de captação.  |                    |  |
| 4.2         | <b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>  |                    |  |
|             | O fundo encontra-se em período de captação.  |                    |  |
| 4.3         | <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>  |                    |  |
|             | O fundo encontra-se em período de captação.  |                    |  |
| <b>5.</b>   | <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>  |                    |  |
|             | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>  |                    |  |
| <b>6.</b>   | <b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>   |                    | <b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>            |
|             | <b>Relação de ativos imobiliários</b>  | <b>Valor (R\$)</b> | <b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b> |
|             | Sargento Herminio  | 47.000.000,00      | SIM -2,29%   |
|             | Francisco Sa   | 19.850.000,00      | SIM 10,58%   |
|             | Lago Jacarey   | 13.900.000,00      | SIM 0,00%  |
|             | Maraponga  | 29.950.000,00      | SIM 12,81%   |
|             | Maraponga 2  | 9.600.000,00       | SIM 4,92%  |
|             | Eusebio  | 45.600.000,00      | SIM 9,35%  |
|             | Sargento Herminio 2  | 17.122.186,41      | SIM 13,09%   |
|             | Drogasil Bezerra   | 2.915.456,71       | SIM 7,19%  |
|             | Drogasil Bernardo  | 3.098.149,48       | SIM 4,49%  |
|             | Treze de Maio  | 7.327.969,11       | SIM -12,87%  |
|             | Washington Soares  | 6.007.160,51       | SIM 1,90%  |
|             | Mateus Paulista  | 42.135.000,00      | SIM 47,32%   |
|             | Mateus Caxanga   | 32.438.000,00      | SIM 34,96%   |
|             | JASC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA   | 19.999.520,73      | SIM 15,00%   |
| <b>6.1</b>  | <b>Crerios utilizados na referida avaliao</b>  |                    |  |
|             | O valor justo reflete as condies de mercado no momento de sua aferio, sendo suportado por: i) laudo de avaliao, realizado por empresa especializada, que e elaborado por meio de utilizao de tcnicas de avaliao, sendo considerados mtodos e premissas que se baseiam nas condies de mercado; ou ii) valor das transaes de aquisio ocorridas prximas a data base;  |                    |  |
| <b>7.</b>   | <b>Relao de processos judiciais, no sigilosos e relevantes</b>   |                    |  |
|             | No possui informao apresentada.  |                    |  |
| <b>8.</b>   | <b>Relao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurdicas semelhantes, no sigilosos e relevantes</b>  |                    |  |
|             | No possui informao apresentada.  |                    |  |
| <b>9.</b>   | <b>Anlise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>  |                    |  |
|             | No possui informao apresentada.  |                    |  |
| <b>10.</b>  | <b>Assembleia Geral</b>  |                    |  |
| <b>10.1</b> | <b>Endereos (fsico ou eletrnico) nos quais os documentos relativos a assembleia geral estarao a disposio dos cotistas para anlise:</b>   |                    |  |
|             | Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereo abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - So Paulo/SP<br>Documentos relativos a Assembleia Geral estarao disponveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereos eletrnicos abaixo:<br><a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a><br><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a><br>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereo abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - So Paulo/SP<br>Documentos relativos a Assembleia Geral estarao disponveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereos eletrnicos abaixo:<br><a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a><br><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> |                    |  |
| <b>10.2</b> | <b>Indicao dos meios de comunicao disponibilizados aos cotistas para (i) a incluso de matrias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes as deliberaes propostas; (ii) solicitao de lista de endereos fsicos e eletrnicos dos demais cotistas para envio de pedido pblico de procurao.</b>  |                    |  |
|             | O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereo de e-mail abaixo para solicitaes referentes as assembleias bem como dvidas em geral:<br><a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>  |                    |  |
| <b>10.3</b> | <b>Descrio das regras e procedimentos aplicveis a participao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participao a distncia e envio de comunicao escrita ou eletrnica de voto.</b>  |                    |  |
|             | i - Quanto as formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instruo CVM 472, somente podero votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depsito das cotas na data de convocao da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construdos ha menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificao/representao sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Fsicas: cpia de um documento de identificao, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurdicas: Cpia do ltimo estatuto ou contrato social consolidado e da documentao societria outorgando poderes de representao ao(s) signatrio(s) da declarao referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cpia autenticada do ltimo regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, alm da documentao societria outorgando poderes de representao (ata de eleio dos diretores e/ou procurao com firma reconhecida). (d) Caso o  |                    |  |

|  | <p>cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.</p>  |   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
|--|--|---|--|---|---------------------------------------|---|------------|-------------------|------------|-------------|----------------|----------------|-------------------------------|----------------------------|--|--|------|---|------|--|------|----------------------------------|------------|-----------------|---------|------------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|---|---|
| 10.3   | <p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p> |   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| 11.  | <p><b>Remuneração do Administrador</b></p>   |   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| 11.1   | <p><b>Política de remuneração definida em regulamento:</b></p> <p>O Fundo terá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela do art. 10.1 do Regulamento, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela mencionada acima. Os valores previstos nesta Cláusula serão atualizados anualmente, a partir do Início das Atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os percentuais incidirão respectivamente sobre os valores elencados na tabela acima, em regra de cascata.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b></td> <td><b>% sobre o patrimônio contábil:</b></td> <td><b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b></td> </tr> <tr> <td>877.690,00</td> <td>0,30%</td> <td>NaN</td> </tr> </table>   |   |  | <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b> | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b> | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b> | 877.690,00 | 0,30%             | NaN        |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>          | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b>  | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| 877.690,00   | 0,30%  | NaN   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| 12.  | <p><b>Governança</b></p>   |   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| 12.1   | <p><b>Representante(s) de cotistas</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>   |   |  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| 12.2   | <p><b>Diretor Responsável pelo FII</b></p> <table border="1"> <tr> <td><b>Nome:</b></td> <td>Allan Hadid</td> <td><b>Idade:</b></td> <td>47 anos</td> </tr> <tr> <td><b>Profissão:</b></td> <td>Economista</td> <td><b>CPF:</b></td> <td>071.913.047-66</td> </tr> <tr> <td><b>E-mail:</b></td> <td>ol-reguladores@btgpactual.com</td> <td><b>Formação acadêmica:</b></td> <td>Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.</td> </tr> <tr> <td><b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b></td> <td>0,00</td> <td><b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b></td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td><b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b></td> <td>0,00</td> <td><b>Data de início na função:</b></td> <td>29/09/2016</td> </tr> </table> <p><b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome da Empresa</th> <th>Período</th> <th>Cargo e funções inerentes ao cargo</th> <th>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Banco BTG Pactual S.A</td> <td>De julho de 2014 até hoje</td> <td>Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO</td> <td>Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.</td> </tr> </tbody> </table>   |   |  | <b>Nome:</b>                                  | Allan Hadid                           | <b>Idade:</b>                                   | 47 anos    | <b>Profissão:</b> | Economista | <b>CPF:</b> | 071.913.047-66 | <b>E-mail:</b> | ol-reguladores@btgpactual.com | <b>Formação acadêmica:</b> | Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997. | <b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b> | 0,00 | <b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> | 0,00 | <b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b> | 0,00 | <b>Data de início na função:</b> | 29/09/2016 | Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram | Banco BTG Pactual S.A | De julho de 2014 até hoje | Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO | Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management. |
| <b>Nome:</b>   | Allan Hadid  | <b>Idade:</b>   | 47 anos  |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| <b>Profissão:</b>                                      | Economista   | <b>CPF:</b>   | 071.913.047-66   |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| <b>E-mail:</b>   | ol-reguladores@btgpactual.com  | <b>Formação acadêmica:</b>  | Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997. |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| <b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>             | 0,00   | <b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>   | 0,00   |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| <b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b> | 0,00   | <b>Data de início na função:</b>  | 29/09/2016   |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| Nome da Empresa  | Período  | Cargo e funções inerentes ao cargo  | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram   |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |
| Banco BTG Pactual S.A                                  | De julho de 2014 até hoje  | Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO | Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.              |   |                                       |   |            |                   |            |             |                |                |                               |                            |  |  |      |   |      |  |      |                                  |            |                 |         |                                    |  |                       |                           |   |   |

|  |                                    |                               |   |                                     |                        |
|--|------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------|
|  |                                    |                               | (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management |                                     |                        |
| BRZ Investimentos  | De junho de 2011 até junho de 2014 | CEO (Chief Executive Officer) |   | Atuou na área de gestão de recursos |                        |
| <b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>Evento</b>  |                                    | <b>Descrição</b>              |   |                                     |                        |
| Qualquer condenação criminal   |                                    | Não há                        |   |                                     |                        |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas   |                                    | Não há                        |   |                                     |                        |
| <b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>  |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>Faixas de Pulverização</b>  | <b>Nº de cotistas</b>              | <b>Nº de cotas detidas</b>    | <b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>          | <b>% detido por PF</b>              | <b>% detido por PJ</b> |
| Até 5% das cotas   | 65,00                              | 1.042.383,00                  | 38,37%  | 37,27%                              | 1,10%                  |
| Acima de 5% até 10%  | 7,00                               | 1.368.992,00                  | 50,40%  | 41,19%                              | 9,20%                  |
| Acima de 10% até 15%   | 1,00                               | 305.000,00                    | 11,23%  | 11,23%                              | 0,00%                  |
| Acima de 15% até 20%   | 0,00                               | 0,00                          | 0,00%   | 0,00%                               | 0,00%                  |
| Acima de 20% até 30%   | 0,00                               | 0,00                          | 0,00%   | 0,00%                               | 0,00%                  |
| Acima de 30% até 40%   | 0,00                               | 0,00                          | 0,00%   | 0,00%                               | 0,00%                  |
| Acima de 40% até 50%   | 0,00                               | 0,00                          | 0,00%   | 0,00%                               | 0,00%                  |
| Acima de 50%   | 0,00                               | 0,00                          | 0,00%   | 0,00%                               | 0,00%                  |
| <b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>  |                                    |                               |   |                                     |                        |
| Não possui informação apresentada.   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>15. Política de divulgação de informações</b>   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>  |                                    |                               |   |                                     |                        |
| De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e conseqüentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>  |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>  |                                    |                               |   |                                     |                        |
| A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>  |                                    |                               |   |                                     |                        |
| Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| <b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>   |                                    |                               |   |                                     |                        |
| Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.   |                                    |                               |   |                                     |                        |

## Anexos

### [5. Fatores de Risco](#)

## Nota

|    |   |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|



# JASC

Renda Varejo Essencial FII



## PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

### JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

ADMINISTRADORA

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

GESTORA

**GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS