

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD

CNPJ nº 47.102.860/0001-08

No montante de até

## R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2023/[•], em [•] de [•] de [•]

Código ISIN das Cotas: BR0E07CTF004

Código de Negociação das Cotas na B3: SAUS11

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Hospital



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário, com prazo indeterminado, constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ sob o nº 47.102.860/0001-08, representado por sua administradora **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, à Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conjunto 201, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM 9.310, de 10 de maio de 2007 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de 500.000 (quinhentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 2ª Emissão do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "2ª Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e de R\$ 103,00 (cento e três reais) por Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária, totalizando, inicialmente, o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), podendo ser acrescido com as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definida), nos termos do artigo 52 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Nesse sentido, o Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Gestor, poderá optar por emitir um lote adicional de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada ("Lote Adicional"), totalizando o montante de até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentas mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil e quinhentas) Cotas. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de Cotas de 400.000 (quatrocentas mil), equivalente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Fundo contratou a **XVI CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto e estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, nº 800, sala 802, Iguatemi Business - Torre Empresarial I, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no CNPJ sob o nº 41.940.952/0001-72, para prestação do serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Gestor"). A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito ordinário de registro perante a CVM previsto no artigo 28 e seguintes da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Administrador, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo sido a sua contratação aprovada pelos cotistas do Fundo na AGC 2ª Emissão (abaixo definida). O Coordenador Líder, com anuência do Fundo, contratou o Gestor para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Oferta, como distribuidor ("Distribuidor Contratado"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3")**. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (as "Instituições Consorciadas", que, em conjunto com o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado, as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário de bolsa, ambos administrados pela B3.

Observados os termos e condições estabelecidos neste Prospecto, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, a Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 3,00% (três por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados neste Prospecto, a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, ao Distribuidor Contratado e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas; e (ii) o Montante Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária").

OFERTA	PREÇO POR COTA (R\$) <sup>(1)</sup>	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (%) <sup>(2)</sup>	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$) <sup>(3)</sup>	TOTAL (R\$) <sup>(4)</sup>
Preço por Cota	100,00	3,00%	3,00	103,00
Volume Total*	50.000.000,00	3,00%	1.500.000,00	51.500.000,00

(1) O valor em reais do Preço por Cota, na data da primeira integralização, equivalente ao valor nominal unitário da Cota.

(2) O percentual equivalente à Taxa de Distribuição Primária, que não integra o preço de integralização das Cotas, equivalente ao Preço por Cota.

(3) O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, que não integra o preço de integralização das Cotas, equivalente ao Preço por Cota.

(4) O valor em reais equivalente à soma do Preço por Cota e da Taxa de Distribuição Primária.

Caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes para pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, caberá ao Fundo efetuar o pagamento da diferença, ressalvado que a remuneração do Distribuidor Contratado será paga exclusivamente com os recursos captados a partir da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso referidos recursos sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado receberá a sua remuneração até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços a Taxa de Distribuição Primária. Os eventuais recursos remanescentes da Taxa de Distribuição Primária que sobejarem após o pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta e dos demais custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto serão revertidos em benefício do Fundo.

**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, NAS PÁGINAS 21 A 33.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO DISTRIBUIDOR CONTRATADO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTE, DA CVM E DA B3.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 31 DE MAIO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.**

A DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 05 DE ABRIL DE 2023

Coordenador Líder

**warren**  
Investimentos

Gestor e Distribuidor Contratado

Administrador

Assessor Legal

**XVI**  
CAPITAL

**warren**  
Investimentos

FREITASLEITE

**XVI**  
CAPITAL





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## AVISOS IMPORTANTES

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 04 DE ABRIL DE 2023. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 03.01.2022 ("CÓDIGO ANBIMA").**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

**A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>12</b>
Breve Descrição da Oferta.....	12
Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	12
Identificação do Público-Alvo .....	13
Identificação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	13
Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	14
Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta .....	14
Quantidade de Cotas a serem Ofertadas.....	14
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>15</b>
Destinação de Recursos .....	15
Informações sobre o Locatário .....	19
Informações Financeiras .....	20
Opção de Compra .....	20
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>21</b>
<b>5. CRONOGRAMA TENTATIVO .....</b>	<b>34</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>35</b>
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas ...	35
Posição Patrimonial .....	35
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta .....	35
Posição patrimonial do Fundo após a Oferta.....	36
Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação .....	36
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>37</b>
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas.....	37
Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	37
Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	37
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
Outras Condições que a Oferta está submetida .....	41
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	42
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	42
Regime de distribuição .....	42
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..	50
Admissão à negociação em mercado organizado.....	50
Formador de Mercado, Contrato de Estabilização, Garantia de Liquidez e Lote Suplementar .....	50
Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	50
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>51</b>
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>52</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	52
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	52
Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....	52



Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	52
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente .....	53
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente .....	53

**11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ..... 54**

Condições relevantes do Contrato de Distribuição .....	54
Instituições Participantes da Oferta .....	56
Demonstrativo dos Custos de Distribuição .....	56

**12. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERÊNCIA ..... 58**

Documentos e Informações incorporados a este Prospecto por Referência.....	58
--	----

**13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 59**

**14. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ..... 62**

Informações Relevantes do Fundo .....	62
Base legal.....	62
Público-alvo .....	62
Objetivo e Política de Investimento .....	62
Administração, controladoria, escrituração e custódia.....	62
Gestão da carteira do Fundo.....	63
Vedações ao Administrador e ao Gestor .....	63
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços ....	64
Características das Cotas .....	64
Demonstrações Financeiras e auditoria .....	64
Assembleia Geral de Cotistas.....	65
Encargos do Fundo.....	65
Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas .....	65
Liquidação do Fundo .....	66
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo e à Oferta .....	66
Principais fatores de risco relativos ao Fundo .....	67
Indicação dos principais pontos do Regulamento do Fundo em relação a Instrução CVM 472.....	67
Regras de Tributação do Fundo.....	69
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....	69
Tributação aplicável ao Fundo.....	71

**ANEXOS ..... 73**

<b>ANEXO A</b>	Instrumento de Constituição do Fundo .....	75
<b>ANEXO B</b>	Cópia da ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Emissão e a Oferta .....	123
<b>ANEXO C</b>	Regulamento do Fundo .....	131
<b>ANEXO D</b>	Declaração do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinada .....	161
<b>ANEXO E</b>	Estudo de Viabilidade.....	165
<b>ANEXO F</b>	Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472 .....	201

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>Administrador</b>	A <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, à Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035- 191, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007.
<b>AGC 2ª Emissão</b>	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 16 de março de 2023, que aprovou a realização da 2ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, cuja ata está dispensada de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.
<b>ANBIMA</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
<b>Anúncio de Início</b>	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do item 7 do Regulamento.
<b>Ativos</b>	Os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
<b>Ativos Alvo</b>	Os Imóveis Alvo, as Participações Societárias, os CRI, Cotas de FII e outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, quando referidos em conjunto.
<b>Ativos de Renda Fixa</b>	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, para atendimento às suas necessidades de liquidez, quais sejam: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas (conforme definido abaixo); e (iii) cotas de emissão de fundos de investimento, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens (i) e (ii).
<b>Auditor Independente</b>	Significa uma das seguintes empresas de auditoria, registradas na CVM (big four): (i) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (ii) KPMG Auditores Independentes; (iii) Ernst & Young Auditores Independentes S.S.; ou (iv) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, empresas especializadas e autorizadas pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente de demonstrações financeiras.

<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Nos termos do item 5 do Regulamento, será considerada como 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 de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.
<b>B3</b>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>CNPJ</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir 03 de janeiro de 2022.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos Artigos 31-A, § 2º, 34, § 1º e 35, Inciso IX, da Instrução CVM 472 e na alínea (xi) do item 7.1 do Regulamento, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.
<b>Construtora</b>	A <b>J. A. BAGGIO CONSTRUÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Essenfelder, nº 761, bairro Boqueirão, CEP 81.650-090, inscrita no CNPJ sob o nº 80.265.135/0001-18, construtora contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, para realizar a construção do Empreendimento.
<b>Contrato de Gerenciamento de Obra</b>	O "Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento da Construção" celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e a Gerenciadora, cujo objeto é a prestação dos serviços de gerenciamento da construção do Empreendimento.
<b>Contrato de Construção</b>	O "Contrato de Empreitada a Preço Global" celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e a Construtora, cujo objeto será a construção do Empreendimento em regime de empreitada global.
<b>Contrato de Distribuição</b>	O " <i>Contrato de Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde - SAUD</i> ", celebrado em 31 de março de 2023 entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
<b>Contrato de Locação Atípica ou Contrato de Locação</b>	o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial sob a modalidade Built to Suit com Opção de Compra e Outras Avenças</i> ", celebrado em 24 de outubro de 2022 entre o Fundo e o Locatário, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/91.

<b>Coordenador Líder</b>	a <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , já qualificada acima, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
<b>Cotas</b>	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Cotas de FII</b>	cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objetivo a aquisição de Imóveis Alvo, Participação Societária ou CRI.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>CRI</b>	certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
<b>Custo Limite das Obras</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na página 16 deste Prospecto.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação.
<b>Data de Início do Prazo da Locação</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na página 15 deste Prospecto.
<b>Data de Liquidação</b>	A data na qual será realizada uma liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 2ª Emissão. Esta liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "5 CRONOGRAMA TENTATIVO", na página 34 deste Prospecto.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativo, administrado pela B3.
<b>Dias Úteis</b>	Para os fins da Oferta, os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>Distribuidor Contratado</b>	o Gestor, abaixo definido.
<b>Empreendimento</b>	Empreendimento imobiliário com destinação hospitalar e assistencial a ser construído no Imóvel de acordo com os parâmetros definidos no Contrato de Locação.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no item 13 do Regulamento.
<b>Emissão ou 2ª Emissão</b>	A 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Fundo.
<b>Escriturador</b>	A <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , já qualificada acima.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 9 do Anexo A, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.

<b>Fundo</b>	O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 47.102.860/0001-08.
<b>Gerenciadora</b>	A <b>PGMAK PROJETOS E GERENCIAMENTO LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Conde de Irajá, nº 314, bairro Vila Mariana, CEP 04119-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.738.100/0001-73, a contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, responsável pelo gerenciamento da construção do Empreendimento, nos termos do Contrato de Gerenciamento de Obra.
<b>Gestor</b>	A <b>XVI CAPITAL LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, nº 800, sala 802, Iguatemi Business - Torre Empresarial I, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no CNPJ sob o nº 41.940.952/0001-72, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de gestão de carteira de valores mobiliários.
<b>IFIX</b>	O Índice de Fundos de Investimento Imobiliário da B3.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóvel</b>	O imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 104.848 do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona do Cartório do registro Geral de Imóveis de Serra, Estado do Espírito Santo, com de área com 24.831,52 m <sup>2</sup> (vinte e quatro mil, oitocentos e trinta e um metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados), localizado no Município da Serra, no Estado do Espírito Santo, na Rodovia Norte Sul, nº 243, Bairro São Geraldo, Distrito de Carapina, CEP 29160-552.
<b>Imóveis Alvo</b>	Imóveis localizados no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>Instituições Autorizadas</b>	Serão consideradas como instituições autorizadas as instituições financeiras com nota de classificação de risco (rating) emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda, e cujas notas sejam iguais ou superiores à nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco.
<b>Instituições Consorciadas</b>	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.
<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII.

<b>Instrução CVM 555</b>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
<b>Investidores</b>	O Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais quando referidos em conjunto. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
<b>Investidores Institucionais</b>	<p>Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, investidores não residentes assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado (mediante termo específico) e que formalizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.</p> <p><b>Os Investidores Institucionais que não se enquadram na condição de (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) fundos patrimoniais; (v) fundos de investimento registrados na CVM; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; ou (vii) investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas nos incisos I a VI nos seus respectivos países de origem, nos termos do inciso VII, §2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, deverão formalizar a sua intenção de investimento por meio de Pedido de Reserva.</b></p>
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais, desde que não sejam Investidores Institucionais e formalizem ordem de investimento, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas.
<b>Investimento Mínimo</b>	O valor mínimo para aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 por investidor, equivalente a 10 Cotas da 2ª Emissão, não considerando a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 1.030,00, considerando a Taxa de

	Distribuição Primária, e que a quantidade de Cotas da 2ª Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de rateio previstas na página 50 deste Prospecto e na Seção "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 45 deste Prospecto.
<b>Investimento para Realização do Empreendimento</b>	É o valor do investimento para realização do Empreendimento estabelecido inicialmente em R\$ 141.909.321,11 (cento e quarenta e um milhões e novecentos e nove mil e trezentos e vinte e um reais e onze centavos), nos termos do Contrato de Locação, que inclui o custo efetivo das obras, observado o Custo Limite das Obras, o Valor de Aquisição do Imóvel, acrescido, para os fins do cálculo do investimento para realização do Empreendimento, dos tributos e emolumentos relacionados.
<b>IPCA/IBGE</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>IOF/Títulos</b>	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IR</b>	O Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<b>Lei nº 8.245/91</b>	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
<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, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
<b>Locatário ou Unimed</b>	A <b>UNIMED VITÓRIA COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA.</b> , sociedade cooperativa em responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Avenida Cezar Hilal, 700, Bento Ferreira, CEP 29.050-922, inscrita no CNPJ sob o nº 27.578.434/0001-20.
<b>Lote Adicional ou Cotas do Lote Adicional</b>	São as Cotas que representam até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador em comum acordo com o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 52 da Resolução CVM 160. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O montante mínimo de 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

<b>Montante Total da Oferta</b>	O montante de R\$ 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Total da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A oferta pública de distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro ordinário previsto nos artigos 28 e seguintes da Resolução CVM 160. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à Oferta neste Prospecto Preliminar devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto e indistintamente.
<b>Oferta Institucional</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Não Institucional</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Opção de Compra</b>	A opção de compra da totalidade do Imóvel outorgada pelo Fundo, representado pelo Administrador, ao Locatário, nos termos do Contrato de Locação, por meio da qual o Locatário poderá, a seu exclusivo critério, em datas pré-estabelecidas no Contrato de Locação, adquirir a totalidade do Imóvel, independente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, mediante o pagamento de um preço de aquisição conforme critérios fixados no Contrato de Locação. A Opção de Compra foi concedida pelo Fundo ao Locatário em contrapartida pela celebração deste Contrato e fixação do Valor Mensal da Locação.
<b>Partes Relacionadas</b>	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
<b>Participação Societária</b>	quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo.
<b>Patrimônio Líquido</b>	A soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades.
<b>Pedido de Reserva</b>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.  O Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem, (iii) possibilita a identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto.

	<p>Em observância ao disposto no artigo 65 da Resolução CVM 160, é admitido o recebimento das reservas para subscrição das Cotas, vez que (i) esse fato está previsto neste Prospecto e na lâmina da Oferta, (ii) foi requerido o registro da distribuição, (iii) a Oferta está a mercado, (iv) haverá disponibilização de prospecto preliminar aos Investidores, a ser divulgado conforme cronograma indicativo da Oferta. O recebimento das reservas será efetuado de acordo com o previsto neste Prospecto, não sendo exigido depósito em dinheiro do montante reservado.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição, para fins do aceite da Oferta.</p> <p><b>Os Investidores Institucionais que não se enquadram na condição de (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) fundos patrimoniais; (v) fundos de investimento registrados na CVM; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; ou (vii) investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas nos incisos I a VI nos seus respectivos países de origem, nos termos do §2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, deverão formalizar a sua intenção de investimento através da assinatura de Pedido de Reserva.</b></p>
<p><b>Período de Distribuição</b></p>	<p>A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Gestor.</p>
<p><b>Período de Reserva</b></p>	<p>Período que se inicia em 31 de maio de 2023 (inclusive) e encerra em 18 de julho de 2023 (inclusive), no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento.</p>
<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, do Gestor; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador, ao Fundo ou ao Gestor; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), o Administrador, o Fundo ou o Gestor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Fundo ou do Gestor; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições</p>

	Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Fundo, pelo Gestor, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<b>Plano de Distribuição</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - Plano de Distribuição", na página 42 deste Prospecto.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no item 2 do Regulamento.
<b>Preço de Integralização</b>	O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a R\$ 103,00 (cento e três reais) equivalente à soma do Preço por Cota e da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Preço por Cota</b>	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Prazo da Locação</b>	Prazo da locação do Imóvel à Unimed de 20 (vinte) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo da Locação, renovável por igual período por solicitação do Locatário, desde que este esteja adimplente com suas obrigações ao final do Prazo da Locação.
<b>Procedimento de Alocação</b>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Total da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital em Ativos de Saúde - SAUD.
<b>Prospecto Preliminar</b>	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital em Ativos de Saúde - SAUD.
<b>Prospecto</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>Público-Alvo</b>	Os Investidores (conforme definição abaixo). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. Para todos os fins, o termo "Investidores" engloba investidores profissionais e investidores qualificados, conforme classificações definidas na Resolução CVM 30, bem como o público investidor em geral.

<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada em 16 de março de 2023 por meio da 2ª AGC. Uma cópia do Regulamento encontra-se anexa a este Prospecto, na página 79.
<b>Representantes dos Cotistas</b>	Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do item 8 do Regulamento.
<b>Resolução CVM 11</b>	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
<b>Resolução CVM 21</b>	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
<b>Resolução CVM 27</b>	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação do boletim de subscrição em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.
<b>Resolução CVM 30</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<b>Resolução CVM 35</b>	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
<b>Resolução CVM 160</b>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<b>RFB</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>Taxa de Administração</b>	A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, controladoria e tesouraria do Fundo e de suas Cotas, equivalente à soma dos seguintes valores: (i) remuneração equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano devido ao Administrador, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo mensal devido ao Administrador de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA; e (ii) remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano devido ao Gestor incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sem valor mínimo mensal.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Significa a taxa a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço por Cota, equivalente a 3,00% (três por cento) do Preço por Cota, ou R\$ 3,00 (três reais) por Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para cobrir as despesas do Fundo com a realização da Oferta.

	<p>Caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes para pagamento das despesas com a realização da Oferta, incluindo o comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, caberá ao Fundo efetuar o pagamento da diferença em favor do Coordenador Líder.</p> <p>Caso os recursos do Custo de Distribuição Primária sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado receberá a sua remuneração até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços para além dos valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária</p> <p>Os eventuais recursos remanescentes da Taxa de Distribuição Primária que após o pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta e dos demais custos e despesas da Oferta indicados neste Prospecto serão revertidos em benefício do Fundo.</p>
<b>Valor de Aquisição do Imóvel</b>	É o valor de aquisição do Imóvel, o qual foi conferido ao patrimônio do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, equivale a R\$ 24.800.000,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e trinta e um mil reais).
<b>Valor Mensal da Locação</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na página 15 deste Prospecto.
<b>Valor Total da Locação</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na página 15 deste Prospecto.



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### **Breve Descrição da Oferta**

As Cotas da 2ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro ordinário previsto nos artigos 29 e seguintes da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. Para maiores informações, sugere-se a leitura da Seção 11 deste Prospecto.

O Coordenador Líder com a anuência do Fundo, contratou, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 21 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER, o Distribuidor Contratado para participar da Oferta e integrar o consórcio de distribuição, o qual concordou em participar da Oferta junto aos Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, deste Prospecto e dos demais documentos da Oferta.

O Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado e as demais Instituições Consorciadas, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta, bem como a versão vigente do Regulamento do Fundo, entre outras matérias, foi aprovada por meio da AGC 2ª Emissão e cujos termos e condições pode ser acessado nos endereços eletrônicos indicados na Seção "Identificação das Partes Envolvidas".

Os cotistas do Fundo renunciaram ao seu direito de preferência para subscrição de Cotas da Emissão, nos termos da ata da AGC 2ª Emissão, de modo que a não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 04 de abril de 2023. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 03 de janeiro de 2022.

### **Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Cotas correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos. Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo Investidor, excetuado que percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

As Cotas da 2ª Emissão (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento observado que os atuais cotistas do Fundo renunciaram ao direito de preferência no âmbito da 2ª Emissão, conforme deliberado na AGC 2ª Emissão, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 2ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas da 2ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.



Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de integralização das Cotas que subscrever, nos termos acordados com o Fundo na data da subscrição.

### **Identificação do Público-Alvo**

A Oferta é direcionada aos Investidores, compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. Para todos os fins, o termo "Investidores" engloba investidores profissionais e investidores qualificados, conforme classificações definidas na Resolução CVM 30, bem como o público investidor em geral.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, 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) das Cotas do Montante Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

### **Identificação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas da 2ª Emissão ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "Sistema Puma", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

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

As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no ambiente da B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. Exceto pelo Distribuidor Contratado, que transmitirá os respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, as Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.



### **Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O valor nominal unitário de cada Cota da 2ª Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais) ("**Preço por Cota**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo acrescido do a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 3,00 (três reais), totalizando o Preço por Cota de R\$ 103,00 (cento e três reais).

Observados os termos e condições estabelecidos na ata da AGC 2ª Emissão, além do Preço por Cota, será cobrada dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, a taxa equivalente à Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 3,00% (três por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota, correspondente ao quociente entre **(i)** o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, ao Distribuidor Contratado e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas e **(ii)** o Montante Total da Oferta.

Caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes para pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, caberá ao Fundo efetuar o pagamento da diferença, ressalvado que as remunerações do Distribuidor Contratado será paga exclusivamente com os recursos captados a partir da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso referidos recursos sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado receberão a sua remuneração até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo. Os eventuais recursos remanescentes da Taxa de Distribuição Primária que sobejarem após o pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta e dos demais custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto serão revertidos em benefício do Fundo.

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

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da terceira emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Total da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 52 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, e sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida, isto é, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas do Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta será equivalente a R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

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.

### **Quantidade de Cotas a serem Ofertadas**

Serão ofertadas inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sendo certo que, com o acréscimo do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas a serem ofertadas poderá ser acrescida em 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, totalizando até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil e quinhentas) Cotas.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### **Destinação de Recursos**

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados conforme a política de investimento do Fundo, na seguinte ordem: (i) prioritariamente, à construção e desenvolvimento do Empreendimento localizado no Imóvel, o qual será locado, em caráter personalíssimo, à Unimed, nos termos do Contrato de Locação, sendo o Montante Mínimo da Oferta, somado aos valores já captados pelo Fundo na emissão anterior, superior ao Custo Limite das Obras (conforme definido no Contrato de Locação) e, portanto, suficiente para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e (ii) o saldo, se houver, para investimento nos demais Ativos Alvo e cumprimento das obrigações ordinárias do Fundo.

Não há outras fontes de recurso para o desenvolvimento do Empreendimento que não a Oferta, razão pela qual a Oferta será cancelada caso haja captação em montante inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

O Imóvel foi escolhido pela Unimed para o desenvolvimento do Empreendimento, tendo sido integralizado no patrimônio do Fundo no âmbito da sua 1ª (primeira) emissão de Cotas. O valor do Imóvel previsto no laudo de avaliação realizado pela Consulting Engenharia S/S Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.480.066/0001-51, em 26 de setembro de 2022, é de R\$ 24.831.000,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e trinta e um mil reais), sendo este o valor considerado na conferência do Imóvel ao patrimônio do Fundo e sua aquisição foi precedida da realização de auditoria legal, avaliação ambiental (Fase 1) e análise da legislação municipal urbanística para confirmação da viabilidade da construção do Empreendimento.

O Empreendimento Imobiliário consiste em um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar e assistencial em fase de construção, está sendo desenvolvido no Imóvel de acordo com os parâmetros definidos pela Unimed, conforme projeto constante do Anexo II do Contrato de Locação celebrado sob a modalidade "Built to Suit", pelo prazo de 20 (vinte) anos, em razão da construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário se dar sob medida à Unimed, com base no artigo 54-A da Lei de Locações. Como contraprestação e retorno dos investimentos do Fundo pela: (i) aquisição do Imóvel e realização das Obras, de acordo com as necessidades do Locatário; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo previsto no acima, o Locatário pagará um valor mensal ao Fundo a título de locação do Empreendimento ("**Valor Mensal da Locação**") de R\$ 1.182.577,67 (um milhão e cento e oitenta e dois mil e quinhentos e setenta e sete reais e sessenta e sete centavos) que corresponde a 1/12 (um doze avos) do resultado da multiplicação de 10% (dez por cento) ao ano pelo valor do Investimento para Realização do Empreendimento, considerando-se o valor total da locação a soma dos Valores Mensais da Locação devidos durante todo o Prazo de Locação ("**Valor Total da Locação**"). O Valor Mensal da Locação será corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA apurada entre a data de celebração deste Contrato e a Data de Início do Prazo de Locação (conforme definido abaixo), de forma a estabelecer o Valor Mensal da Locação para o primeiro ano de Locação, a partir de então o Valor Mensal da Locação será corrigido a cada 12 (doze) meses ou na menor periodicidade permitida em Lei.

Nos termos do Contrato de Locação, a locação passará a produzir efeitos após a posse direta do Locatário no Empreendimento ("**Data de Início do Prazo de Locação**"), observado o Prazo Limite das Obras, o que ocorrerá mediante (i) a celebração de termo de entrega e aceitação do Empreendimento, (ii) a obtenção do Habite-se, ainda que parcial, pela autoridade competente, e (iii) o recebimento, pela Locatária, dos equipamentos mínimos necessários ao início de suas atividades no Empreendimento, conforme listados no "Anexo IV" do Contrato de Locação (observado o prazo limite de até 2 (dois) meses contados da Data de Conclusão da Obra para recebimento desses equipamentos).

O Empreendimento compreende a construção no Imóvel de 8.870,21 m<sup>2</sup> (oito mil, oitocentos e setenta metros quadrados e vinte e um centímetros quadrados), referentes a Fase A e a construção de 7.018,66 m<sup>2</sup> (sete mil e dezoito metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados),

referentes a Fase B, somando área total de 15.888,87 m<sup>2</sup> (quinze mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e oitenta e sete centímetros quadrados), para a construção da Unidade Avançada da Serra.



A Unidade Avançada da Serra comportará os serviços ambulatoriais do plano PERSONAL, uma unidade de Oncologia, um Pronto-Atendimento Adulto e Infantil (Pediátrico), um Posto de coleta laboratorial, uma Unidade básica de Diagnóstico por Imagem, equipado com 1 aparelho de Ressonância Magnética e 1 aparelho de Tomografia Computadorizada, e um Hospital-dia com 27 leitos de internação hospital-dia, Centro Cirúrgico com 6 salas de pequenas e médias cirurgias e 2 salas de endoscopia.

A aprovação dos projetos do Empreendimento pela prefeitura municipal de Serra/ES já foi obtida, conforme documentos inclusos no Estudo de Viabilidade, na sua página 83 (os quais podem ser acessados nas páginas 121 a 150 deste Prospecto).

O custo limite das Obras foi estipulado inicialmente no Contrato de Locação em R\$ 141.909.321,11 (cento e quarenta e um milhões, novecentos e nove mil, trezentos e vinte e um reais e onze centavos). ("**Custo Limite das Obras**").

As condições da locação foram definidas com base no investimento para realização do Empreendimento, que inclui o Custo Limite das Obras, o Valor de Aquisição do Imóvel acrescido dos tributos e emolumentos relacionados, e custos relacionados à elaboração do Projeto, conforme resumo nos termos indicados como premissas na tabela a seguir:

Tabela 1 - Informações do Contrato de Locação com a Unimed

Descrição	Valor/ano	Taxa do Aluguel (a.a)	Aluguel/Ano	Aluguel/mês	Início da Locação	Índice de Correção
Valor do Investimento - Fase A	R\$ 102.173.326	10%	R\$ 10.217.333	R\$ 851.444	jan/24	IPCA
Valor do Investimento - Fase B	R\$ 39.736.085	10%	R\$ 3.973.608	R\$ 331.134	jul/24	IPCA
<b>(=) Base de Cálculo para o Aluguel</b>	<b>R\$ 141.909.411*</b>	<b>10%</b>	<b>R\$ 14.190.941</b>	<b>R\$ 1.182.578</b>		

(Nota: A Base de Cálculo para o Aluguel não considera a majoração dos custos relacionados ao Empreendimento em até 3% (três por cento), conforme hipóteses previstas no Contrato de Construção).

O Investimento para Realização do Empreendimento poderá sofrer acréscimos, conforme hipóteses previstas no Contrato de Construção, observado que tais acréscimos deverão ser devidamente comprovados pela Construtora, formalizados mediante aditivo contratual e estar limitados em até 3% (três por cento) dos custos relacionados de construção da Fase A ao Contrato de Construção, equivalente ao adicional de R\$ 2.246.024,16 (dois milhões e duzentos e quarenta e seis mil e vinte e quatro reais e dezesseis centavos), o que totalizaria o novo custo limite das obras de R\$ 144.155.345,08 (cento e quarenta e quatro milhões e cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e quarenta e cinco reais e oito centavos).

**Maiores informações sobre a viabilidade do investimento do Fundo no Imóvel e sua locação à Unimed, nos termos do Contrato de Locação, podem ser acessadas no Estudo de Viabilidade, na página 89 deste Prospecto.**

A construção do Empreendimento está sendo realizada pela Construtora e sob o gerenciamento da Gerenciadora, contratadas pelo Fundo às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, as quais foram selecionadas conforme procedimento de concorrência e seleção a já realizado com base nas diretrizes gerais que devem ser observadas para a contratação de referidos prestadores de serviço descritas no Contrato de Locação ("**Processo de Seleção**"), incluindo procedimentos de tomada de preços, acompanhamento das concorrentes em eventuais visitas ao Imóvel, análise da capacidade e expertise das empresas, elaboração de orçamentos preliminares entre outras providências necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento de acordo com as características por ela indicadas no Contrato de Locação.

As obras do Empreendimento foram iniciadas em novembro de 2022 com as atividades de mobilizações no canteiro de obra pela construtora. O início efetivo da construção em 23 de janeiro de 2023, para fins contratuais, ("**Data de Início das Obras**") e se encontram em andamento, tendo já concluída a etapa de fundação e em desenvolvimento da fase da etapa das estruturas metálicas. Ao final de fevereiro/2023 a obra da Fase A já havia sido concluída em 17,26% do cronograma financeiro previsto para a obra, conforme Relatório Gerencial publicado. As obras estão sendo custeadas com os recursos captados pelo Fundo no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 08 de novembro de 2022, por meio da qual foram integralizadas Cotas no valor total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) correspondente a aproximadamente 74% (setenta e quatro por cento) do Custo Limite das Obras. A diferença será custeada com os recursos a serem captados com a Oferta, desde que captado o Montante Mínimo da Oferta, observado o disposto abaixo.

A primeira fase da construção ("**Fase A**") consistirá na construção de 8.870,21 m<sup>2</sup> (oito mil, oitocentos e setenta metros quadrados e vinte e um centímetros quadrados), indicada na tabela abaixo, correspondendo à integralidade do Bloco A e das Edificações de Apoio, além de toda a estrutura e áreas específicas do Bloco B, conforme as seguintes especificações:

**BLOCO A:** 5.145,27 m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados), sendo: (i) subsolo com 2.467,92 m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e dois centímetros quadrados); e (ii) primeiro pavimento com 2.677,35 m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados e trinta e cinco centímetros quadrados);

**BLOCO B:** 3.082,44 m<sup>2</sup> (três mil e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e quatro centímetros quadrados), sendo: (i) subsolo com 2.601,02 m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e um metros quadrados e dois centímetros quadrados); (ii) estrutura dos 5 (cinco) pavimentos; (iii) áreas específicas do primeiro pavimento com total de 151,64 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e um metros quadrados e sessenta e quatro centímetros quadrados), que inclui: (a) sanitários masculino, feminino, PCD e DML; (b) sala de *nobreak* - TI; e (c) central de resíduos; (iv) área específica do segundo pavimento com 30,04 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados e quatro centímetros quadrados), que inclui apenas o *data center*; e (v) áreas específicas do quarto pavimento com 299,74 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e nove metros quadrados e setenta e quatro centímetros quadrados), que inclui: (a) acabamento das áreas técnicas; e (b) climatização para atendimento do Bloco A.

**EDIFICAÇÕES DE APOIO:** 642,50 m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), que inclui: (1) ETE; (2) subestação 1; (3) subestação 2; (4) guarita 1; (5) guarita 2; (6) cabine de medição; (7) castelo d'água 1; (8) castelo d'água 2; (9) tanque de oxigênio; (10) central de gases medicinais; (11) apoio serviço remoção; e (12) manutenção.

PAVIMENTOS	BLOCO A	BLOCO B	EDIF. APOIO	TOTAL
SUBSOLO	2.467,92	2.601,02		5.068,94
1º PAVIMENTO	2.677,35	151,64	642,50	3.471,49
2º PAVIMENTO		30,04		30,04
3º PAVIMENTO				-
4º PAVIMENTO		299,74		299,74
5º PAVIMENTO				-
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.145,27</b>	<b>3.082,44</b>	<b>642,50</b>	<b>8.870,21</b>

A segunda fase, indicada na tabela abaixo ("**Fase B**" e, em conjunto com a Fase A, "**Fases**", ou, indistintamente "**Fase**"), consistirá na construção e finalização de 7.018,66 m<sup>2</sup> (sete mil e dezoito metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados) do Bloco B, conforme as seguintes especificações:

**BLOCO B:** 7.018,66 m<sup>2</sup> (sete mil e dezoito metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados), sendo: (i) primeiro pavimento com 2.703,62 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e três metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados); (ii) segundo pavimento, com 2.736,78 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e oito centímetros quadrados); (iii) terceiro pavimento com 1.386,32 m<sup>2</sup> (hum mil, trezentos e oitenta e seis metros quadrados e trinta e dois centímetros quadrados); e (v) quinto pavimento, com 191,94 m<sup>2</sup> (cento e noventa e um metros quadrados e noventa e quatro centímetros quadrados).

PAVIMENTOS	BLOCO A	BLOCO B	EDIF. APOIO	TOTAL
SUBSOLO				-
1º PAVIMENTO		2.703,62		2.703,62
2º PAVIMENTO		2.736,78		2.736,78
3º PAVIMENTO		1.386,32		1.386,32
4º PAVIMENTO				-
5º PAVIMENTO		191,94		191,94
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>-</b>	<b>7.018,66</b>	<b>-</b>	<b>7.018,66</b>

O prazo para conclusão da construção e inauguração do Empreendimento equivale ao prazo da Fase A será de 09 (nove) meses, contado a partir da Data de Início das Obras, prorrogável automaticamente por até 90 (noventa) dias ("**Prazo Limite das Obras Fase A**") e o prazo de construção da Fase B será de 6 (seis) meses contado a partir da emissão do Termo de Entrega e Aceitação das Obras da Fase A ("**Prazo Limite das Obras Fase B**") e em conjunto com o Prazo Limite das Obras Fase A, ("**Prazo Limite das Obras**"), e não poderá ser postergado, nem prorrogado, exceto em situações de caso fortuito ou força maior, sendo que, para fins do Contrato de Locação, são considerados casos fortuitos ou de força maior: (i) lockdowns, ou outras restrições decorrentes de pandemia, decretados pelo Poder Público, que afetem as obras do Empreendimento ou a aprovação do Projeto; (ii) greves gerais ou parciais da indústria de construção civil ou de uma atividade que a afete diretamente; (iii) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução das obras do Empreendimento no prazo convencionado, como chuvas, terremotos, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; (iv) incêndios, explosões, quedas de aeronave, que afetem as obras do Empreendimento; (v) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento das Obras do Empreendimento; (vi) demora na execução dos serviços que são próprios de entidades públicas ou de empresas concessionárias de serviços públicos, incluindo atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica; (vii) exigências feitas pelo competente órgão, decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à data de assinatura do Contrato de Locação; (viii) atraso das autoridades públicas na análise dos projetos submetidos para a aprovação, bem como na emissão de licenças e alvarás necessários para o andamento e conclusão das obras do Empreendimento, exceto quando o Fundo ou a Unimed concorrerem para este atraso, mediante o não cumprimento adequado de quaisquer solicitações realizadas por referidas autoridades ou mesmo demora injustificada no atendimento de tais solicitações, hipótese na qual o atraso não será considerado como caso fortuito/força maior; (ix) demora dos portos, decorrente de greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego ou outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização nas obras do Empreendimento, desde que comprovada a relação de "causa e efeito" e desde que o Fundo ou a Unimed não tenham dado causa; (x) absoluta falta de materiais e equipamentos no mercado necessários à construção do Empreendimento, devidamente comprovada, sem que exista possibilidade de substituição por similar de qualidade equivalente; (xi) decisões judiciais que determinem a paralisação das obras do Empreendimento ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que o Fundo ou a Unimed não as houver dado causa e nem contribuído, de nenhuma forma, direta ou indiretamente, para tanto; e (xii) superveniência de norma ou lei do poder público ou órgãos competentes que impliquem na modificação ou ajustes do projeto submetido à aprovação.

O Custo Limite das Obras foi fixado bom base no Contrato de Construção celebrado entre o Fundo e a Construtora, bem como no Contrato de Gerenciamento celebrado entre o Fundo e a Gerenciadora.

Ademais, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Locação, o Valor Mensal da Locação e/ou o Valor Total da Locação não sofrerão revisão judicial, uma vez que a locação do Empreendimento não está sujeita às condições previstas no Artigo 19 da Lei de Locações, para fins de revisão judicial do valor do aluguel, sendo que o Fundo e a Locatária renunciaram, de pleno direito, de forma irrevogável e irretroatável, na data de celebração do Contrato de Locação, enquadrando-se, portanto, aos ditames do Artigo 54-A, § 1º da Lei de Locações, até o final do Prazo da Locação.

**SUGERE-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 21 DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL, "II. RISCOS DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO", NA PÁGINA 21, "III. RISCOS RELACIONADOS AO CONSTRUTOR", NA PÁGINA 22, "IV. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO EM UM ÚNICO IMÓVEL", NA PÁGINA 22, "VI. RISCO DE DISCUSSÃO JUDICIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO", NA PÁGINA 23, "VII. RISCO DE VACÂNCIA DO IMÓVEL-ALVO", NA PÁGINA 23, "V. RISCO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO EM VIRTUDE DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE COMPRA", NA PÁGINA 23, "VIII. RISCOS DECORRENTES DO AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO", NA PÁGINA 23, "V. RISCO DE CRÉDITO", NA PÁGINA 22, "XXII. RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO",**

**NA PÁGINA 26, "XXIII. RISCO RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES DO FUNDO E AO LOCATÁRIO", NA PÁGINA 26 "XXXVIII. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS", NA PÁGINA 29, "L. RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE", NA PÁGINA 32, e "LI. RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", NA PÁGINA 32, TODAS DESTE PROSPECTO.**

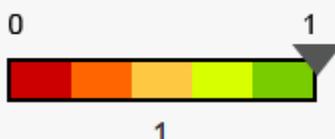
### **Informações sobre o Locatário**

O Locatário do Empreendimento será a **UNIMED VITÓRIA COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA.**, sociedade cooperativa em responsabilidade limitada, com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Avenida Cezar Hilal, 700, Bento Ferreira, CEP 29.050-922, inscrita no CNPJ sob o nº 27.578.434/0001-20. Pela natureza de suas atividades, a Unimed é entidade regulada pela Agência Nacional de Saúde Suplementar ("**ANS**"), a qual divulga anualmente o índice de desempenho dos participantes do sistema de saúde suplementar ("**IDSS**").

### **Dados da operadora UNIMED VITORIA COOPERATIVA DE TRABALHO MEDICO**

Nome Fantasia	UNIMED VITORIA
Registro ANS	35739-1
CNPJ	27.578.434/0001-20
Razão Social	UNIMED VITORIA COOPERATIVA DE TRABALHO MEDICO
Situação do Registro ANS	Ativa
Total de Consumidores	397.895
Tipo	Operadora médico-hospitalar
Modalidade	Cooperativa Médica

### **IDSS da operadora 2022 (Ano-base 2021)**



Fonte: Website de ANS, seção sobre o IDSS das instituições da saúde suplementar. Disponível no link: <[http://www.ans.gov.br/qualificacao\\_consumidor/informacoes\\_operadora.asp](http://www.ans.gov.br/qualificacao_consumidor/informacoes_operadora.asp)>. Acesso em 17 de março de 2023.

Da imagem acima, é possível extrair a informação de que a Unimed foi avaliada com a nota 1,0000 dentre as opções de zero a 1 (um).

**Mais dados sobre o IDSS da Unimed podem ser obtidos através do website da ANS, no link:**

**<[http://www.ans.gov.br/qualificacao\\_consumidor/consulta\\_dados/pesquisa\\_operadora.asp#consulta\\_idss](http://www.ans.gov.br/qualificacao_consumidor/consulta_dados/pesquisa_operadora.asp#consulta_idss)>. Nesta página, digitar "Unimed Vitória" no campo "Nome da Operadora" e selecionar "Consultar".**

A Unimed é sociedade cooperativa sob responsabilidade limitada, com estrutura jurídica própria, constituída com fundamento na Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, tendo como finalidade social a congregação de profissionais médicos que se proponham a associar bens e serviços para o exercício de atividades econômicas de proveito comum e sem fins lucrativos. A Unimed é formada exclusivamente por médicos cooperados pessoas físicas, sendo que cada quota parte do capital social da Unimed é indivisível, intransferível a não associado. Além disso, a Unimed não possui valores mobiliários emitidos.

Em termos de governança, a possui os seguintes órgãos sociais: (i) Assembleia Geral; (ii) Conselho de Administração; (iii) Diretoria Executiva; (iv) Conselho Ético-Técnico; (v) Conselho Fiscal. A Unimed não possui comitê de auditoria estatutário.

A Unimed é administrada pelo Conselho de Administração, composto por 13 (treze) membros, eleitos para um mandato de 4 (quatro) anos, sendo permitida a reeleição de dois terços de seus componentes.

### **Informações Financeiras**

As informações referentes à situação financeira da Unimed, incluindo valores relativos a valor de ativos e passivos (circulante e não circulante), capital social integralizado, patrimônio líquido, entre outros, encontram-se disponíveis nas demonstrações financeiras auditadas dos últimos três exercícios sociais estão disponíveis no *website* da rede Unimed, no link: <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia>, as quais são incorporados por referência a este Prospecto.

Mais informações sobre o Locatário encontram-se disponíveis no Estudo de Viabilidade, especialmente o item ANEXO III - TESE DE INVESTIMENTOS: INFORMAÇÕES DO ATIVO ALVO E DA LOCATÁRIA DO EMPREENDIMENTO DA UNIDADE AVANÇADA DA SERRA do Anexo E do Estudo de Viabilidade, na página 121 deste Prospecto.

### **Opção de Compra**

O Fundo outorgou ao Locatário, de forma exclusiva, irrevogável, irreversível e irretroatável, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, uma Opção de Compra da totalidade do Imóvel e, conseqüentemente, do Empreendimento, por meio da qual o Locatário poderá, a seu exclusivo critério, nas datas pré-estabelecidas no Contrato de Locação, adquirir a totalidade do Imóvel, mediante o pagamento de preço de aquisição descrito no Contrato de Locação.

A Opção de Compra somente poderá ser exercida pelo Locatário: (i) nos 15 (quinze) dias anteriores a cada aniversário de 5 (cinco) anos da Data de Início do Prazo de Locação, enquanto o Contrato de Locação estiver em vigor; ou (ii) 15 (quinze) dias corridos após data de rescisão deste Contrato decorrente de culpa do Fundo, inclusive em caso de sua liquidação (em conjunto denominados "**Períodos de Exercício da Opção de Compra**").

O preço de aquisição do Imóvel e do Empreendimento a ser pago pelo Locatário ao Fundo por ocasião do exercício da Opção de Compra será equivalente à média aritmética dos valores de avaliação do Imóvel indicados em três laudos, elaborados em conformidade com os termos da Instrução CVM 472 por três empresas avaliadoras distintas, dentre os nomes indicados no Contrato de Locação, sendo uma escolhida por cada Parte e a terceira em consenso. Os laudos de avaliação deverão ser elaborados pelas respectivas avaliadoras consoante um mesmo método de avaliação amplamente aceito no mercado a ser definido pelas partes do Contrato de Locação em comum acordo, observado o disposto no Anexo 12 da Instrução CVM 472, e que considere os rendimentos decorrentes do Empreendimento.

A Opção de Compra foi concedida pelo Fundo ao Locatário em contrapartida pela celebração do Contrato de Locação Atípica e fixação do Valor Mensal da Locação, não sendo devida pelo Locatário qualquer outro prêmio pela concessão da Opção de Compra.

Os procedimentos para exercício da Opção de Compra encontram-se descritos na Cláusula 18 do Contrato de Locação. **CASO A OPÇÃO DE COMPRA SEJA EXERCIDA, O FUNDO ALIENARÁ O IMÓVEL AO LOCATÁRIO, NOS TERMOS E CONDIÇÕES DESCRITAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, E SERÁ POSTERIOEMENTE LIQUIDADO NOS TERMOS DO REGULAMENTO. ASSIM, O HORIZONTE DE INVESTIMENTO DO COTISTA NO FUNDO PODERÁ SER REDUZIDO.** Recomenda-se que os Investidores tomem conhecimento do fator de Risco "Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra", na página 22 deste Prospecto.

#### 4. FATORES DE RISCO

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

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor 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.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO COORDENADOR LÍDER, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

##### **I. Risco de Não Implementação da Política de Investimento**

O Fundo tem como principal objetivo o recebimento dos rendimentos decorrentes do Contrato de Locação. No caso de efetiva construção do Empreendimento Imobiliário sofrer atrasos e interrupções, bem como caso o Fundo não encontre Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **II. Riscos de construção do Empreendimento e relacionados ao setor imobiliário**

O prazo estimado da obra de construção do Empreendimento Imobiliário poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os valores e prazos pré-estabelecidos no contrato de construção. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da construção do Empreendimento Imobiliário pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização

da Construção do Empreendimento, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **III. Riscos Relacionados ao construtor**

O construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento Imobiliário pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **IV. Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel Alvo e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira em um único Imóvel Alvo, um único Empreendimento Imobiliário, e um único locatário;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **V. Risco de crédito**

A rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 15 (quinze) vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede do Administrador;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **VI. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra**

O Fundo outorgou ao Locatário a Opção de Compra. Deste modo, caso a Opção de Compra venha a ser exercida, o Fundo será liquidado, sendo as suas Cotas resgatadas, mediante o pagamento aos Cotistas em moeda corrente nacional do valor das Cotas do Fundo apurado quando da sua liquidação. Assim, o Cotista poderá, a qualquer momento a partir da data em que a Opção de Compra possa ser exercida, receber os seus recursos anteriormente ao prazo pretendido ou estimado, ficando o horizonte de investimento do Cotista reduzido. Além disso, após o término do prazo de locação, caso o Locatário não exerça a Opção de Compra do Imóvel Alvo, o Fundo poderá encontrar dificuldades em realizar sua alienação ou locação a terceiros;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **VIII. Risco de discussão judicial do Contrato de Locação**

A edição da Lei nº 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei nº 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **IX. Risco de vacância do Imóvel**

Embora o Contrato de Locação estabeleça prazo de locação do Imóvel de 20 (vinte) anos, existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel Ivo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **X. Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção**

Apesar de o Contrato de Distribuição determinar o valor da obra, o Fundo estará sujeito, por razões alheias ao controle do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder, ao aumento dos custos para desenvolvimento do Empreendimento. Nos termos do Contrato de Locação, caso o custo efetivo das obras supere os limites lá previstos, e o valor excedente não seja coberto pelo seguro de obra e nem possua o Fundo saldo em caixa em excesso a reserva de custos e despesas correspondente a 5% do patrimônio líquido do Fundo, o valor excedente, observada a mencionada reserva, deverá ser arcado pela Unimed. Contudo, caso a Unimed não aporte novos recursos, as obras poderão ser paralisadas e o Fundo poderá sofrer prejuízos que poderão afetar negativamente o investimento feito pelos Investidores;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XI. Risco de exposição associado à venda de imóveis**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos Imóveis Alvo que venham a integrar do patrimônio 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 de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que venham a integrar 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 imóveis residenciais, hospitais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XII. Risco de regularidade dos imóveis**

O Fundo e/ou os veículos que venham a ser investidos pelo Fundo poderão 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 aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XIII. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários**

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. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode 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: Médio**

### **XIV. Riscos decorrentes de eventos da natureza**

Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, conseqüentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XV. Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XVI. Risco de não contratação de seguro**

Apesar de o Contrato de Locação prever a contratação de seguros relativos às obras do Empreendimento e ao Imóvel Alvo, o Fundo está sujeito ao risco de não contratação e/ou pagamento do(s) prêmio(s) de tais seguros pelo Locatário, o que pode acarretar prejuízos ao Fundo em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XVII. Riscos relacionados à garantia da locação do Imóvel**

Não há garantia de que a garantia de seguro-fiança, prevista no Contrato de Locação em favor do Fundo, sejam efetivamente contratada ou que será suficiente em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, a referida garantia não seja efetivamente contratada ou não seja suficiente, os resultados do Fundo serão materialmente afetados.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XVIII. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas

políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **XIX. Riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19)**

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **XX. Risco de não verificação de condições precedentes**

O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das condições precedentes lá descritas consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das condições precedentes. A verificação do atendimento cumulativo das condições precedentes acima referidas será feita pelo Coordenador Líder até a data de obtenção do registro da Oferta, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo 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.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **XXI. Riscos de liquidez das Cotas**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo;

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **XXII. Risco de liquidez da carteira do Fundo**

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **XXIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a conclusão da construção do Empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, existe o risco de descumprimento, por fatores fora do controle do Fundo, do Administrador e do Gestor, dos prazos fixados no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando ao prazo de início e término das Obras do Empreendimento, bem como dos prazos para obtenção do Habite-se e verificação das condições necessárias para imissão do Locatário na posse do Empreendimento e início do prazo de locação. Os Investidores devem ter ciência de que eventuais atrasos ou descumprimento dos referidos prazos poderão impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ademais, a rentabilidade e o horizonte do investimento poderão ser afetados negativamente pelo exercício da Opção de Compra pelo Locatário (veja fator de risco "VI. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra" acima);

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **XXIV. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo e ao Locatário**

a rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação do Imóvel Alvo, nos termos do Contrato de Locação, de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, o Fundo estará exposto preponderantemente à capacidade de pagamento do Locatário;

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **XXV. Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Gestor, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

Poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

## **XXVII. Riscos de não concretização da Oferta**

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo 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. Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas subscritas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta;

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

Conforme descrito neste Prospecto, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. Nos termos da regulamentação em vigor e conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o "Risco relativo à concentração e pulverização" descrito acima. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XXIX. 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 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;

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XXX. Risco de diluição**

Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXI. Riscos de governança**

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXII. Risco de alteração do Regulamento**

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXIV. Propriedade das Cotas e não dos imóveis**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXV. Risco de desvalorização**

o Imóvel Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião 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 hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel Alvo e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXVI. Riscos inerentes à propriedade do Imóvel Alvo**

O Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e conseqüentemente, pelos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXVII. Risco de desapropriação**

Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, o Imóvel Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXVIII. Riscos das contingências ambientais**

Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do Contrato de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXIX. Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, sendo que, nos termos do Contrato de Locação, o Locatário pode realizar as atividades de manutenção, caso em que os valores deverão ser ressarcidos pelo Fundo ou deduzidos do valor do aluguel. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel Alvo, se for o caso;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

### **XXXX. Risco de alteração da legislação e regulação**

A legislação e/ou a regulação aplicáveis ao Imóvel Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária, legislação imobiliária e regulação da CVM e autorregulação da ANBIMA estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão 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 do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XLII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes**

Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XLIII. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, 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;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XLIV. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo. 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 Alvo que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XLV. Risco de mercado das Cotas do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## **XLVI. Risco tributário**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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 dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores

ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido. Ademais, não há garantias de que o tratamento tributário conferido aos Cotistas do Fundo seja permanente, podendo ser alterado por meio de reformas aprovadas pelo legislador. Eventuais alterações no tratamento tributário atualmente conferido a cotistas de fundos imobiliários podem implicar redução dos rendimentos e ganhos do investimento realizado;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **XLVII. Risco regulatório**

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

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **XLVIII. Risco jurídico**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, 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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **XLIX. Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Imóvel Alvo, 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 ao Imóvel Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### **XL. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação e regulamentação**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada 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 legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus

Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a 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. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário;

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LI. Risco do Estudo de Viabilidade**

O Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. 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 assertivo em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelos mercados imobiliário ou hospitalar, os quais, por sua vez, podem ser afetados por fatores exógenos e inesperados, tais como riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19), guerras, greves, paralisações e ou outros eventos exógenos e inesperados;

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, da lâmina 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 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: Menor**

#### **LIII. Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas**

(a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, 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 Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por

cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****LIV. Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Gestor, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****LV. Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada; e

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****LVI. Demais riscos**

o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Informações contidas neste Prospecto**

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil, à economia brasileira e do setor de saúde suplementar são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS e Cadastro Nacional de Estabelecimento de Saúde - CNES. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

## 5. CRONOGRAMA TENTATIVO

Segue abaixo cronograma tentativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista (1) (2) (3)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e do Pedido de Listagem e Admissão à Negociação na B3	04/04/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, publicação do Prospecto Preliminar e Início das Apresentações a Potenciais Investidores	05/04/2023
3.	Recebimento das primeiras exigências da CVM relativas à Oferta	05/05/2023
4.	Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativos à Oferta na CVM	23/05/2023
5.	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Alteração de Cronograma, e reapresentação do Prospecto Preliminar	24/05/2023
6.	Início do Período de Reserva e recebimento dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento do Investidores	31/05/2023
7.	Recebimento das exigências da CVM relativas aos Vícios Sanáveis	06/06/2023
8.	Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativos aos vícios sanáveis na CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar	13/06/2023
9.	Obtenção do Registro da Oferta da CVM	16/06/2023
10.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	19/06/2023
11.	Encerramento do Período de Reserva	18/07/2023
12.	Procedimento de Alocação	19/07/2023
13.	Data de Liquidação da Oferta	21/07/2023
14.	Data máxima para encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/07/2023

(1) As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser qualificada como modificação da Oferta.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 37 deste Prospecto.

(3) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

A Primeira Emissão do Fundo foi realizada sob o regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, tendo sido encerradas, respectivamente, em 20 de abril de 2021 e 03 de outubro de 2022 (“**Primeira Emissão**”).

Durante a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil Cotas).

As cotas da Primeira Emissão não estão registradas para negociação nos mercados administrados pela B3, razão pela qual a divulgação neste Prospecto das cotações mínima, média e máxima das Cotas, consoante item 6.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, não é aplicável. Não obstante, por ocasião da Oferta, as Cotas da 2ª Emissão e da Primeira Emissão serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

### ***Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas***

De acordo com o item 9.4 do Regulamento no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de Cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis respeitando-se o prazo mínimo, bem como os prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador.

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

Nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido nos termos da Instrução CVM 472 e da regulamentação editada pela CVM a respeito das ofertas públicas, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso as Cotas não estejam depositadas na B3, a data de corte do direito de preferência será a data de divulgação de fato relevante no caso de oferta pública das Cotas da Nova Emissão.

Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no endereço do Escriturador, a ser indicado nos respectivos documentos da nova emissão.

### ***Posição Patrimonial***

Os cotistas que não subscreverem as Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante Total da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 32,26% (trinta e dois por cento e vinte e seis centésimos por cento).

### ***Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta***

A posição patrimonial do Fundo, considerando somente as Cotas já integralizadas, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (28/02/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (28/02/2023) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (28/02/2023) (R\$)
1.050.000	105.883.553,17	100,841479

### Posição patrimonial do Fundo após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de 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\$)
1	400.000	1.450.000	145.883.553,17	100,61
2	500.000	1.550.000	155.883.553,17	100,57
3	625.000	1.675.000	168.383.553,17	100,53

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 56 deste Prospecto.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Total da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 56 deste Prospecto.

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante Total da Oferta acrescido do Lote Adicional, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 56 deste Prospecto.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28 de fevereiro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO" NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.**

### **Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação**

O Valor Nominal Unitário foi fixado na AGE 2ª Emissão com base no valor patrimonial das Cotas, com aplicação de desconto considerando o valor da Cota na emissão anterior de cotas do Fundo.

O Valor Nominal Unitário será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

### ***Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas***

Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador, conforme aplicável. As Cotas serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta e a divulgação do formulário de liberação à negociação das Cotas da B3.

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

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Sugere-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 21 a 33 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 21 A 33 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

### ***Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta***

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) Deferir requerimento de modificação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor;
- (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou



- (iii) caso a situação descrita no caput acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor.

A modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta pela CVM, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, à aprovação prévia da CVM. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM não demanda aprovação prévia da CVM, porém, será analisada no decorrer do período de análise do registro, observado o disposto na Resolução CVM 160.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160. A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Coordenador Líder.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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



Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. O disposto aqui não se aplica à hipótese de modificação da Oferta em melhoramento das condições da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja 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) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do Contrato de Distribuição com uma das suas partes, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições estabelecidas, importa no cancelamento do registro da oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70, da Resolução CVM 160. A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação.

O Fundo, bem como as Instituições Participantes da Oferta, devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas neste Contrato e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta ("**Procedimentos para Restituição de Valores**"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta.

Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### ***Outras Condições que a Oferta está submetida***

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

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

#### *Taxa de Ingresso e Taxa de Saída*

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

#### *Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo*

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

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

A Oferta foi aprovada pela AGC 2ª Emissão, cujo teor pode ser lido no Anexo B a este Prospecto.

### ***Regime de distribuição***

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

### ***Plano de Distribuição***

O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores, conforme cronograma indicado neste Prospecto; (ii) deverá ser observada, ainda, o Investimento Mínimo. Não há qualquer outra limitação à subscrição de cotas por qualquer Investidor.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado deverão realizar a distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (1) os Investidores Não Institucionais; e (2) os Investidores Institucionais;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, será disponibilizado Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado será divulgado conforme cronograma descrito no Prospecto e, anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para os potenciais Investidores, durante as quais o Prospecto Preliminar também será disponibilizado;
- (iii) materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores poderão ser utilizados no período em que Oferta esteja a mercado, sem a necessidade de aprovação prévia pela CVM, sendo certo que tais materiais serão divulgados pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder nos locais elencados no art. 13, I e III, da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, prazo no qual referidos materiais também serão encaminhados à CVM;

- (iv)** durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva firmado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160, e as ordens de investimento firmada pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Institucional;
- (v)** o Investidor Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas deverá enviar a respectiva ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção “Oferta Institucional” abaixo;
- (vi)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas deverá enviar o respectivo Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, inclusive o Distribuidor Contratado, conforme disposto no item “Oferta Não Institucional” abaixo;
- (vii)** durante o Período de Reserva, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, do atingimento do Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (viii)** concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (ix)** observado o Artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no art. 13 da Resolução CVM 160, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (x)** simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar à CVM e à B3 versão eletrônica do Anúncio de Início de distribuição e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;
- (xi)** os Investidores que tiverem os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, alocados no âmbito da Oferta, deverão integralizar as Cotas subscritas na Data de Liquidação e assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii)** até a Data de Liquidação, o Administrador, em comum acordo com o Gestor, poderá optar pela emissão do Lote Adicional com objetivo de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (xiii)** a colocação das Cotas da 2ª Emissão será realizada de acordo com os prazos e procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e
- (xiv)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 79 da Resolução CVM 160.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar, até o limite do Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas, a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, de acordo com a demanda pelas Cotas.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos descritos neste Contrato e no Prospecto.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e as normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i)** cada Investidor Não Institucional poderá apresentar um ou mais Pedidos de Reserva, a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii)** serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação", na página 48 deste Prospecto;
- (iii)** a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor Não Institucional serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional, nos termos previstos na Seção "Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 47 do presente Prospecto;
- (iv)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores Não Institucionais;
- (v)** os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iii" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor Não Institucional, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e

- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Reserva tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 37 do presente Prospecto, e a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas prevista nesta Seção "Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 47 do presente Prospecto.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, hipótese na qual os Pedidos de Reserva exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional. (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Não Institucional, na Data de Liquidação, conforme previsto no item "v" acima, e conseqüente cancelamento automático do respectivo Pedido de Reserva; (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 37 do presente Prospecto; e (d) divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 65, §5º, da Resolução CVM 160.

Sugere-se aos Investidores Não Institucionais interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção "Fatores de Risco", na página 21 do presente Prospecto Preliminar; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes deste Prospecto. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

#### *Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*

Caso a quantidade total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores

Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional, sendo que cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais estarão limitados ao montante máximo de R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) (inclusive), será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Reserva poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou, então, aumentá-la a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver o respectivo Pedido de Reserva integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo)]. Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, tanto do Coordenador Líder quanto do Gestor ou do Administrador, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, inclusive Pessoas Vinculadas, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, neste Prospecto Preliminar e os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão apresentar as respectivas ordens de investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (ii) os Investidores Institucionais deverão, necessariamente, indicar sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de modo que serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto na Seção "Procedimento de Alocação", na página 48 do presente Prospecto;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos necessários para participar da Oferta Institucional, para então apresentar a sua ordem de investimento;

- (iv) 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 ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada Investidor Institucional subscreverá e o valor a ser integralizado; e
- (v) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item “iv” acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor Institucional, a respectiva ordem de investimento será automaticamente cancelada pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, hipótese na qual as ordens de investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional. (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Institucional, na Data de Liquidação, conforme previsto no item “v” acima, e consequente cancelamento automático da respectiva ordem de investimento; (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 37 do presente Prospecto; e (d) divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 65, §5º, da Resolução CVM 160.

**OS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE NÃO SE ENQUADRAM NA CONDIÇÃO DE (I) INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E DEMAIS INSTITUIÇÕES AUTORIZADAS A FUNCIONAR PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL; (II) COMPANHIAS SEGURADORAS E SOCIEDADES DE CAPITALIZAÇÃO; (III) ENTIDADES ABERTAS E FECHADAS DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR; (IV) FUNDOS PATRIMONIAIS; (V) FUNDOS DE INVESTIMENTO REGISTRADOS NA CVM; OU (VI) INVESTIDORES NÃO RESIDENTES COM QUALIFICAÇÃO ANÁLOGA ÀS DAS CATEGORIAS ELENCADAS NOS INCISOS I A VI NOS SEUS RESPECTIVOS PAÍSES DE ORIGEM, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 2º DA RESOLUÇÃO CVM 27, DEVERÃO FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO POR MEIO DE PEDIDO DE RESERVA.**

#### *Critério de Colocação da Oferta Institucional*

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, 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.

#### *Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva, exceto pelo Distribuidor Contratado, que efetuará a distribuição das Cotas junto aos Investidores, os quais deverão, contudo, encaminhar seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ao Coordenador Líder, que deverá remetê-los à B3, e adotar as demais providências necessárias para a liquidação das Cotas subscritas, nos termos do Contrato de Distribuição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta (isto é, sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 27 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

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

#### Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 31 de julho de 2023.

#### Período de Reserva

Os Investidores poderão realizar suas respectivas reservas no período que se inicia em 31 de maio de 2023 (inclusive) e encerra em 18 de julho de 2023 (inclusive), no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento.

#### Procedimento de Alocação e Liquidação

O Procedimento de Alocação e Liquidação será conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta perante a CVM, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, do atingimento do Montante Total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, III, da Resolução CVM 160.

Com base nas informações disponibilizadas pela B3 e/ou pelo Escriturador, durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) houve excesso de demanda, sendo que, diante dessas informações, o Coordenador Líder definirá se haverá a liquidação da Oferta, bem como o seu volume final.

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, podendo ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou do Administrador.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Distribuidor Contratado, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do art. 13, da Resolução CVM 160.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, 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 por Cota, acrescido da respectiva Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta, isto é, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 27 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

## Formas de Reserva, Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento durante o Período de Reserva, de acordo com o Plano de Distribuição e os procedimentos da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional.

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.

A integralização de cada uma das Cotas da 2ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 2ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 2ª Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta Institucional e da Oferta Institucional, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A liquidação das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Reserva de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo"). Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores ao Coordenador Líder, do Distribuidor Contratado, do Administrador e da CVM, da B3, e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Não foi adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

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

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

### **Formador de Mercado, Contrato de Estabilização, Garantia de Liquidez e Lote Suplementar**

O Fundo não contará com o serviço de formador de mercado, estabilização, garantia de liquidez e não haverá opção de emissão de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

### **Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas na Oferta ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (um mil reais reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, salvo se ao final do Período de Reservas (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, constante do Anexo E deste Prospecto, foi elaborado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário. 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. O Gestor, o Coordenador Líder e o Administrador não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472, da Resolução CVM 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor.



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. A contratação do Administrador para atuar como Coordenador Líder foi aprovada pelos cotistas do Fundo no âmbito da AGC 2ª Emissão. A remuneração pela contratação do Gestor como Distribuidor Contratado para os serviços de distribuição prestados ao Fundo somente se dará por meio da Taxa de Distribuição Primária, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 21 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, sendo certo que, caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado receberá a sua remuneração até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços para além dos valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária.

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder são a mesma pessoa, de modo que a contratação do Administrador como Coordenador Líder foi aprovada pela unanimidade dos cotistas do Fundo no âmbito da AGC 2ª Emissão.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Gestor.

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

### **Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

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

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

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

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

### **Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente**

Na data deste prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 59 deste Prospecto.**

### **Condições relevantes do Contrato de Distribuição**

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, até a data do registro da Oferta devem ser verificadas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos neste Contrato;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, o Aviso ao Mercado, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no presente Contrato ("**Documentos da Oferta**");
- (iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) obtenção do registro para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador;
- (viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;
- (ix) obtenção de declaração emitida pelo Administrador, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Administrador constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (x) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo, pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;
- (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador, da Unimed e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor, da Unimed e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador, da Unimed e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pelo Administrador, pela Unimed e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Gestor, do Administrador, da Unimed e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador, da Unimed e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xv) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 abaixo e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir do dia 03 de janeiro de 2022, e do "Código para Distribuição de Produtos de Investimento", vigente a partir do dia 05 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA ("**Códigos ANBIMA**"), quando aplicável;
- (xvii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das 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. O Fundo e o Administrador obrigam-se,

ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

- (xviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xix) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xx) acordo entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxi) que o Contrato de Locação esteja em vigor; e
- (xxii) Entrega ao Coordenador Líder, pelo assessor legal contratado, de opinião legal a respeito da Emissão e da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima, a serem verificadas até a data do registro da Oferta, e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

### ***Instituições Participantes da Oferta***

Além do Coordenador Líder e do Distribuidor Contratado, as Instituições Consorciadas poderão integrar o processo de distribuição das Cotas, desde que sob os termos e condições do Contrato de Distribuição. Não serão contratados outros coordenadores além do Coordenador Líder. Exceto pelo Distribuidor Contratado, cuja contratação é formalizada no Contrato de Distribuição, a adesão das Instituições Consorciadas à Oferta será realizada por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre as Instituições Consorciadas e o Coordenador Líder. A remuneração das Instituições Consorciadas será paga pelo Coordenador Líder, mediante dedução da Remuneração do Coordenador Líder (abaixo definida).

### ***Demonstrativo dos Custos de Distribuição***

VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) <sup>(1)</sup>	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (%)	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)	PREÇO POR COTA (R\$)	VALOR LÍQUIDO POR COTA (R\$)
100,00	3,00	3,00	103,00	100,00

<sup>(1)</sup> Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

COMISSÕES E DESPESAS	CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$)	CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA
Custo de Coordenação	250.000	0,50	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	26.702	0,05	0,05%
Comissão de Distribuição		2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	106.807	0,21	0,21%
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	14.734	0,03	0,03%
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	14.734	0,03	0,03%
Taxa de Liquidação B3 (variável)	17.500	0,04	0,04%

COMISSÕES E DESPESAS	CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$)	CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA
Taxa de fiscalização da CVM	18.750	0,04	0,04%
Taxa ANBIMA	17.451	0,03	0,03%
Taxa de listagem (B3)	12.354	0,02	0,02%
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	20.968	0,04	0,04%
<b>Total de Custos:</b>	<b>1.500.000</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00%</b>

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL 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. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

### Documentos e Informações incorporados a este Prospecto por Referência

As informações referentes à situação financeira do Fundo os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes website:

- CVM:  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde - SAUD"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- Fundo:  
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnPJFundo=47102860000108> (neste *website*, localizar "FII EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD", selecionar, clicar em "Informe Mensal", "Informe Trimestral", ou "Informe Anual" e efetuar o download).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

O primeiro exercício social do Fundo se iniciou em 08 de novembro de 2022 (data de início de suas atividades) e se encerrou em 31 de dezembro de 2022. A auditoria das demonstrações financeiras do respectivo período não é obrigatória, nos termos do artigo 65, parágrafo único, da Instrução CVM 555.

Não obstante, as demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. O Administrador contratará o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

As informações referentes ao Gestor e ao Administrador são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes website:

- CVM:  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ do Administrador no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado).
- Administrador e Coordenador Líder:  
<https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (neste *website* clicar no centro "Ver Ofertas", depois clicar em "2º Emissão - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD11", e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)
- Gestor:  
<https://xvicapital.com.br/fii-saud/> (neste *website*, clicar no documento desejado e efetuar o download).

As informações referentes da Unimed são incorporadas por referência a este Prospecto e encontram-se disponíveis nas demonstrações financeiras auditadas dos últimos três exercícios sociais estão disponíveis no *website* da rede Unimed, no link: <https://www.unimed.coop.br/site/web/vitoria/demonstracoes-financeiras>, as quais são incorporados por referência a este Prospecto.

### 13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<b>Administrador</b>	<p><b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b></p> <p>Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191, Porto Alegre - RS  A/C: Fernando José, Natan Santos e Heitor Franco  Tel.: (51) 4042-0024  E-mail: Fernando.jose@warren.com.br;  natan.santos@warren.com.br; juridico@warren.com.br  Website: <a href="https://warren.com.br/">https://warren.com.br/</a></p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p><b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b></p> <p>Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191, Porto Alegre - RS  A/C: Fernando José, Natan Santos e Heitor Franco  Tel.: (51) 4042-0024  E-mail: Fernando.jose@warren.com.br;  natan.santos@warren.com.br; juridico@warren.com.br  Website: <a href="https://warren.com.br/">https://warren.com.br/</a></p>
<b>Gestor e Distribuidor Contratado</b>	<p><b>XVI CAPITAL LTDA.</b></p> <p>Avenida Luiz Eduardo T. Prado, nº 800 - Torre 1 - 8º andar, Sala 801, Iguatemi Business - Vila do Golfe, CEP: 14027-250, Ribeirão Preto - SP  A/C: Adriel Branco  Tel.: (16) 3600 8465  E-mail: adriel@xvicapital.com.br  Website: <a href="http://222.xvicapital.com.br">222.xvicapital.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b></p> <p>Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191, Porto Alegre - RS  A/C: Fernando José, Natan Santos e Heitor Franco  Tel.: (51) 4042-0024  E-mail: Fernando.jose@warren.com.br;  natan.santos@warren.com.br; juridico@warren.com.br  Website: <a href="https://warren.com.br/">https://warren.com.br/</a></p>
<b>Assessor Legal da Oferta</b>	<p><b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b></p> <p>Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo - SP  A/C: Fernanda Amaral / Tatiana Altemari / Lucas Peres  Telefone: (11) 3728-8100  Fax: (11) 3728-8101  E-mail: famaral@freitasleite.com.br/  taltemari@freitasleite.com.br e lperes@freitasleite.com.br  Website: <a href="http://www.freitasleite.com.br">www.freitasleite.com.br</a></p>

**A DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DO FUNDO SE ENCONTRA ATUALIZADO E A DECLARAÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO 160 ENCONTRAM-SE, RESPECTIVAMENTE, NO ANEXO D DA PÁGINA 81.**

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo. As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

Administrador e Coordenador Líder

**WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191

Porto Alegre - RS

A/C: Fernando José, Natan Santos e Heitor Franco

Tel.: (51) 4042-0024

E-mails: Fernando.jose@warren.com.br; natan.santos@warren.com.br;

juridico@warren.com.br

Website: <https://warren.com.br/>

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (neste *website* clicar no centro "Ver Ofertas", depois clicar em "2º Emissão - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD11", e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Distribuidor Contratado

**XVI CAPITAL LTDA.**

Avenida Luiz Eduardo T. Prado, nº 800 - Torre 1 - 8º andar, Sala 801, Iguatemi Business - Vila do Golfe, CEP: 14027-250, Ribeirão Preto - SP

A/C: Adriel Branco

Telefone: (16) 3600 8465

E-mail: [adriel@xvicapital.com.br](mailto:adriel@xvicapital.com.br)

Website: [www.xvicapital.com.br](http://www.xvicapital.com.br)

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: <https://xvicapital.com.br/fii-saud/>

CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: <http://www.cvm.gov.br>

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340,

2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar "Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde - SAUD", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

### Fundos.NET

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde - SAUD"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

### B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

*Website:* <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde - SAUD - 2ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").



## 14. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### **Informações Relevantes do Fundo**

#### **Base legal**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

#### **Público-alvo**

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo.

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

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas ("**Cotistas**") a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento hospitalar, assistencial e de saúde em geral, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

Os recursos do Fundo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo, por decisão do Administrador, após recomendação da Gestora e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando:

- (i) auferir ganhos de capital por meio de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários hospitalares, assistenciais ou de promoção da saúde suplementar nos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio para posterior alienação de imóveis beneficiados, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (ii) auferir renda por meio de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários hospitalares, assistenciais ou de promoção da saúde suplementar nos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio para locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais Ativos Alvo; e
- (iv) auferir rendimentos advindos dos Ativos de Renda Fixa.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo 2 do Regulamento.

#### **Administração, controladoria, escrituração e custódia**

O Fundo é administrado pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, devidamente credenciado e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310, de 10 de maio de 2007, a qual também prestará os serviços de controladoria de ativos e de escrituração.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tendo delegado ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os direitos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes



do patrimônio do Fundo. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Nos termos do art. 30 da Instrução CVM 472, são obrigações do Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

### **Gestão da carteira do Fundo**

A carteira do Fundo é gerida pela **XVI CAPITAL LTDA.**, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.219, de 28 de outubro de 2021, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas. O Gestor será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, bem como recomendar ao Administrador as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo.

O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo Gestor é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: <https://xvicapital.com.br/compliance/>. O Gestor poderá alterar a sua política de voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

### **Vedações ao Administrador e ao Gestor**

O Administrador e o Gestor, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo praticar os atos descritos no item 3.4 do Regulamento, entre os quais (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, bem como 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 de Cotas do próprio Fundo; (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, ou entre o Fundo e o representante de Cotistas; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar



operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; (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.

#### *Substituição dos Prestadores de Serviços*

O Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável. Para mais informações sobre a substituição, renúncia ou destituição dos prestadores de serviço do Fundo, veja o Capítulo 4 do Regulamento.

### **Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços**

#### *Taxa de Administração*

A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, controladoria e tesouraria do Fundo e de suas Cotas, equivalente à soma dos seguintes valores: (i) remuneração equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano devido ao Administrador, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo mensal devido ao Administrador de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA; e (ii) remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano devido ao Gestor incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sem valor mínimo mensal.

#### *Taxas de performance e saída*

Não serão cobradas taxa de performance ou de saída do Fundo.

### **Características das Cotas**

As Cotas correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos. Os Cotistas poderão ser demandados pelo Administrador para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo. O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação. Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Novas emissões de cotas deverão ser objeto de Assembleia Geral de Cotistas. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3. Mais informações sobre as características das Cotas do Fundo podem ser encontradas no Capítulo 9 do Regulamento.

### **Demonstrações Financeiras e auditoria**

O Administrador contratará o Auditor Independente, empresa devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Capítulo 11 do Regulamento.

## Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias: (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração ao Regulamento, ressalvado que o poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados no Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou envolver a redução da Taxa de Administração; (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento; (vii) salvo se diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) alteração do prazo de duração do Fundo; (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e (xii) alteração da Taxa de Administração.

## Encargos do Fundo

Constituem encargos e despesas do Fundo: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) por consultor especializado (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, conforme aplicável; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos da cláusula 8 deste Regulamento.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

## Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de



caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo, de acordo com sua disponibilidade de caixa e a critério da Administradora, poderá distribuir a seus Cotistas rendimentos mensais a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador das cotas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que as distribuições realizadas por meio da B3 abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Exceto se aprovado o reinvestimento em Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos relativo ao Imóvel Alvo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Mais informações sobre distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas estão descritas no Capítulo 10 do Regulamento.

### **Liquidação do Fundo**

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, ou em caso de exercício da Opção de Compra. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Maiores informações sobre as regras de liquidação do Fundo podem ser encontradas no Capítulo 12 do Regulamento. As regras estabelecidas no Capítulo 12 do Regulamento somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo e à Oferta**

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas



nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. As informações ou documentos referidos no Capítulo 14 do Regulamento poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos, 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. Maiores informações sobre a política de divulgação de informações do Fundo podem ser encontradas no Capítulo 14 do Regulamento.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 13 da Resolução CVM 160. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados na seção "Sumário da Oferta - Outras Informações", na página 59 deste Prospecto, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 lá descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas.

### Principais fatores de risco relativos ao Fundo

Os principais fatores de risco relativos ao Fundo são: (i) Risco de Não Implementação da Política de Investimento, detalhado na página 21 deste Prospecto; (ii) Riscos de construção do Empreendimento e Relacionados ao Setor Imobiliário, detalhado na página 21 deste Prospecto; (iii) Riscos Relacionados ao Construtor detalhado na página 22 deste Prospecto; (iv) Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo, detalhado na página 22 deste Prospecto, e (v) Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra, detalhado na página 22 deste Prospecto. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 (disponível na página 85 deste Prospecto), devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sugere-se, ainda, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 21 a 33 deste Prospecto.

### Indicação dos principais pontos do Regulamento do Fundo em relação a Instrução CVM 472

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 15, da Instrução CVM 472:

Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM nº 472	Localização no Regulamento
O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;	Cláusula 2.2
A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:	Capítulo "2. OBJETO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO"
a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;	Cláusula 2.2
b) a especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;	Cláusulas 2.2.2, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7., 2.2.11, 3.1.1 e 12.3.1
c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;	Cláusulas 2.2, 2.2.4., 2.2.5, 2.3, 2.3.1

<b>Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM nº 472</b>	<b>Localização no Regulamento</b>
d) a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;	Cláusula 2.3.1
e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e	Cláusulas 2.2.2 e 2.2.5.
f) localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;	Cláusula 2.2.2
O prazo de duração do fundo;	Cláusula 1.2
Taxas de administração e desempenho, se for o caso;	Cláusulas 5.1 e 5.3
Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;	Cláusula 5.4
Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;	Cláusula 9.2
Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;	Cláusula 9.2.3
Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;	Cláusula 9.3
Crítérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	Cláusula 9.4
Data de encerramento do exercício social;	Cláusula 11.2
Política de distribuição de rendimentos e resultados;	Cláusula 10.1
Qualificação do administrador;	Cláusula 3.1
Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;	Cláusulas 3.1.1 e 3.1.3
Crítérios para a remuneração do administrador;	Cláusulas 5.1, 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3
Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;	Capítulos "7 - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS" e "8 - REPRESENTANTE DOS COTISTAS"
Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;	Capítulo "12 - LIQUIDAÇÃO" e Cláusulas 4.3 e 7.1.(vii)
Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	Cláusula 9.1.2.1
Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	N/A
Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;	Cláusula 9.1.2.3
Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;	Cláusula 3.2.1
Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;	N/A
A contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e	N/A
Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, desta Instrução.	Cláusulas 8.1 e 8.1.3

## 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 Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos:

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor 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.

**O ADMINISTRADOR E O GESTOR 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.**



# XVI CAPITAL



## ANEXOS

- ANEXO A** Instrumento de Constituição do Fundo
- ANEXO B** Cópia da ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Emissão e a Oferta
- ANEXO C** Regulamento do Fundo
- ANEXO D** Declaração do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinada
- ANEXO E** Estudo de Viabilidade
- ANEXO F** Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# XVI CAPITAL



## ANEXO A

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**

Pelo presente instrumento particular, a **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, à Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 92.875.780/0001-31 ("Administradora"), representado na forma de seus atos constitutivos, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.102.860/0001-08 ("Fundo"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) o Fundo foi constituído por meio do "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**" celebrado pela Administradora em 29 de junho de 2022, ("Instrumento de Constituição"), o qual, entre outros, aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo, na forma do Anexo I ao Instrumento de Constituição ("Regulamento") e a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), com as características lá descritas ("Primeira Oferta");
- (ii) até a presente data, a Primeira Oferta não foi iniciada e não houve qualquer subscrição ou integralização de cotas do Fundo; e
- (iii) a Administradora deseja retificar termos e condições da Primeira Oferta aprovados no Instrumento de Constituição, bem como determinados termos do Regulamento do Fundo,

**RESOLVE** a Administradora:

- 1. Retificar o montante total da Primeira Oferta, mantendo-se inalteradas as demais condições, passando a Primeira Oferta a ter as seguintes características:
  - (a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) cotas;
  - (b) Preço de Emissão das Cotas: R\$100,00 (cem reais) cada cota;
  - (c) Público-alvo: As cotas da Primeira Oferta serão destinadas a investidores profissionais, assim definidos na regulamentação aplicável;
  - (d) Valor da Emissão: a primeira emissão será de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("Primeira Emissão");
  - (e) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Oferta, respeitado o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 c/c artigo

5º-A da Instrução CVM 476; e

- (f)** Forma de integralização: as Cotas da Primeira Oferta poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, conforme vier a dispor o boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, conforme aplicável, (ii) em bens e direitos que se enquadrem na política de investimento do Fundo, tais como Ativos Alvo, desde que com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 na Instrução CVM 472, ou (iii) em Cotas de FII cujo emissor seja devidamente registrado na CVM, pelo seu valor de mercado na data de fechamento do dia útil imediatamente anterior à data de integralização, nos termos do art. 55, I, da Instrução CVM 472. Por se tratar da Primeira Emissão, dispensa-se a aprovação do laudo mencionado no item "ii" pela assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**2.** Tendo em vista a aprovação do item 1 acima, aprovar a alteração do item 9.2 do Regulamento, de modo que onde constava:

"**9.2.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante inicial de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão")."

Passa a constar:

"**9.2.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante inicial de R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão")."

**3.** Aprovar a alteração do Regulamento, de modo que, onde constava:

"**4.6.** Aplica-se à Gestora, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição da Administradora previstas neste item 4."

Passa a constar:

"**4.6.** Aplica-se à Gestora, no que for cabível e ressalvado o quórum específico mencionado no item 7.5.3, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição da Administradora previstas neste item 4, observadas as disposições dos itens 4.6.1 a 4.6.3 abaixo."

**4.** Aprovar a criação dos itens 4.6.1., 4.6.2. e 4.6.3 do Regulamento, de modo a constar:

"**4.6.1.** No caso de a Gestora ser destituída sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além da Taxa de Gestão (conforme abaixo definido) que lhe cabe até a data de sua destituição, será devida à Gestora, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, multa contratual indenizatória em virtude da destituição sem Justa Causa em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida à Gestora, nos termos deste Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida à Gestora ("Remuneração de

Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

**4.6.2.** Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição por Justa Causa, a Gestora terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão pagas anteriormente à destituição da Gestora não devem ser devolvidas ao Fundo (ou aos Cotistas, conforme o caso). Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços da Gestora, sempre será devida a Taxa de Gestão.

**4.6.3.** Para fins deste Regulamento, considera-se "Justa Causa" em relação à Gestora: (i) sentença com trânsito em julgado ou decisão arbitral final reconhecendo dolo ou fraude no desempenho de suas funções ou obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicável; (ii) sentença condenatória em segunda instância que reconheça a prática, por qualquer diretor estatutário da Gestora, de crimes contra o Sistema Financeiro Nacional ou o mercado de capitais; (iii) decisão administrativa sobre o mérito (não incluindo medidas provisórias ou conservatórias, como cautelares, de urgência, ou tutela antecipada), ou uma sentença de juízo de segunda instância, ou uma decisão arbitral (não incluindo decisões interlocutórias como, por exemplo, medidas cautelares, de urgência ou cautelares, ou tutela antecipada) contra a Gestora ou quaisquer diretores estatutários, relativas à prática de atividade ilícita no sistema financeiro ou no mercado de capitais, ou, ainda, que restrinja, proíba ou suspenda, temporariamente ou permanentemente, o direito das partes acima ou de seus diretores estatutários, ou autorização a concedida a tais pessoas, de atuar no mercado financeiro e/ou no mercado de capitais no Brasil; ou (iv) decretação de falência da Gestora."

**5.** Aprovar a alteração do item 5.1. do Regulamento, de modo que, onde constava:

"**5.1.** Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (abaixo definida), assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("Taxa de Administração").

Passa a constar:

"**5.1.** Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes itens ("Taxa de Administração"): (i) remuneração equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano devido à Administradora, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (abaixo definida), assegurado o valor mínimo mensal devido à Administradora de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; e (ii) remuneração equivalente a 0,30%

(trinta centésimos por cento) ao ano devido à Gestora incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme abaixo definida), sem valor mínimo mensal ("Taxa de Gestão")."

**6.** Aprovar a supressão do item 5.1.1. e consequente renumeração dos subitens seguintes do Regulamento.

**7.** Ratificar todas as demais disposições do Instrumento de Constituição e do Regulamento que não foram expressamente alteradas neste instrumento.

**8.** Aprovar a consolidação do Regulamento, que passará a vigorar na forma do Anexo I a este instrumento.

Este instrumento é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019, e do art. 10º da Instrução da CVM nº 615, de 2 de outubro de 2019.

Sendo assim, a Administradora assina o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

DocuSigned by: <i>Thiago da Fonseca Vicente</i> 699927AA61DF428...	DocuSigned by: <i>Eduardo Dantas de Almeida</i> EF936318D7F64E8...
<b>WARREN CORRETOURA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CAMBIO LTDA.</b>	

**Testemunhas:**

1. DocuSigned by:  
*Leandro Silva de Araujo Carneiro*  
D7B2E26A313646D...  
Nome: Leandro Silva de Araujo Carneiro  
CPF: 380.596.848-50

2. DocuSigned by:  
*Robson Christian Santana*  
8B2558838B1445F...  
Nome: Robson Christian Santana  
CPF: 006.477.232-20

**ANEXO I  
AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**

### **1. O FUNDO**

**1.1.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD** ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**1.2.** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**1.3.** O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado que quando **(i)** as cotas do Fundo forem objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), ou **(ii)** o Fundo apresentar prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), o Fundo passará a ser automaticamente destinado a investidores em geral, tais como pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis.

### **2. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**2.1.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas ("Cotistas") a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários do segmento hospitalar, assistencial e de saúde suplementar por meio da aquisição dos seguintes ativos que, a critério da Gestora, se enquadrem no segmento de atuação do Fundo:

- (i)** imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Imóveis Alvo");
- (ii)** quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo ("Participação Societária");
- (iii)** certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI");
- (iv)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objetivo a aquisição de Imóveis Alvo, Participação Societária ou CRI ("Cotas de FII"); e
- (v)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os "Ativos Alvo").

**2.1.1.** As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e
- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

**2.1.2.** Além dos Ativos Alvo, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir:

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas (conforme definido abaixo);
- (iii) cotas de emissão de fundos de investimento, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens (i) e (ii) acima ("Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos").

**2.1.2.1.** Serão consideradas como instituições autorizadas as instituições financeiras com nota de classificação de risco (*rating*) emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda, e cujas notas sejam iguais ou superiores à nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco ("Instituições Autorizadas").

**2.2.** Os recursos do Fundo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo, por decisão da Administradora, após recomendação da Gestora e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente ("Política de Investimento"):

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hospitalares, assistenciais ou promoção da saúde suplementar e/ou venda dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

**2.2.1.** O Fundo poderá locar os Imóveis Alvos incorporados a seu patrimônio, nos termos da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), mediante celebração de contratos de locação ("Contratos de Locação"), inclusive na modalidade de Contratos de Locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no

art. 54-A da referida lei, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

**2.2.2.** Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo, senão aqueles descritos no item 2.2.7 abaixo e na regulamentação aplicável.

**2.2.3.** Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos ao Fundo por meio de integralização de suas Cotas, na forma da Cláusula 9.6.1 abaixo e serão objeto de prévia nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

**2.2.4.** O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**2.2.5.** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá à Administradora, com a assessoria da Gestora, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo do Fundo, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Imóveis Alvo em benefício do Fundo, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2.1.

**2.2.5.1.** A Administradora, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Imóveis Alvo do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno (terraplanagem) e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**2.2.6.** A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.2.7.** Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e serão aplicáveis à Administradora as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando a restrição de concentração por modalidade para os ativos mencionados no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472.

**2.2.8.** A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas, nos termos da Cláusula 7.1 (ii) abaixo.

**2.2.9.** Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

**2.2.10.** A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à

consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses (conforme abaixo definido), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento;
- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o Fundo.

**2.2.11.** A Administradora, mediante recomendação da Gestora, e desde que aprovado por meio de Assembleia Geral de Cotistas poderá, de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

**2.3.** Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido (conforme determinado no artigo 11.1) que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Alvo, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão da Gestora em Ativos de Renda Fixa.

**2.3.1.** É vedado ao Fundo contratar operações em mercados de derivativos.

**2.4.** Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão as seguintes restrições:

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

**2.5.** Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**2.6.** O Fundo é classificado pelas normas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA como FII Híbrido Gestão Ativa Segmento Hospital.

### **3. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**3.1.** As atividades de administração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191, inscrita CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007 (“Administradora”).

**3.1.1.** A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tendo delegado à Gestora poderes para adquirir, alienar e exercer todos os direitos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo.

**3.1.2.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos Alvo e demais bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

**3.1.3.** Sem prejuízo de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor e neste Regulamento, são atribuições da Administradora, por si ou terceiros contratados em nome do Fundo:

- (i)** 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, que tais Imóveis Alvo:
  - (a)** não integram o ativo da Administradora;
  - (b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, devidamente registrado na CVM, contratado pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo ("Auditor Independente") e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as atribuições da Gestora;
  - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  - (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
  - (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Valores Mobiliários Ativos de Renda Fixa adquiridos com recursos do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
  - (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (ii) até o término do procedimento;
  - (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
  - (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
  - (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento dos projetos e do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários do Fundo.

**3.1.4.** A Administradora deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**3.2.** A **XVI CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, nº 800, sala 802, Iguatemi Business – Torre Empresarial I, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no CNPJ sob o nº 41.940.952/0001-72, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.219, de 28 de outubro de 2021 (“Gestora”), será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Alvo que forem valores mobiliários e Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, bem como recomendar à Administradora as decisões relativas ao investimento do Fundo nos Imóveis Alvo e Participação Societária.

**3.2.1.** A Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Administradora é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: <https://warren.com.br/>.

**3.3.** A Administradora e a Gestora, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**3.4.** É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas atividades 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, bem como 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 de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472 (“Conflito de Interesses”), entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 abaixo ou entre o Fundo e o representante de Cotistas;

- (x)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii)** realizar operações com derivativos; e
- (xiv)** praticar qualquer ato de liberalidade.

**3.4.1.** As disposições previstas na alínea (ix) do item 3.4 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**3.5.** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

**3.6.** As atividades de custódia dos ativos financeiros e escrituração das Cotas do Fundo poderão ser realizadas pelo Administradora ou por terceiros devidamente habilitados para tanto, contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, e identificados no Informe Anual do Fundo elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**3.7.** A atividade de distribuição das Cotas do Fundo poderá ser realizada pela Administradora ou por terceiro devidamente habilitado para tanto, contratado pela Administradora, em nome do Fundo.

**3.8.** Mediante recomendação da Gestora, a Administradora, em nome do Fundo, poderá contratar os serviços de consultoria especializada e de empresa especializada para administrar locações imobiliária, de que tratam os incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472, em benefício do Fundo, os quais deverão estar previstos em instrumentos específicos que ficarão disponíveis aos cotistas na sede da Administradora.

**3.9.** A Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo, terceiros devidamente habilitados para a atuação enquanto formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**3.9.1.** O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**3.9.2.** É vedado à Administradora e à Gestora e ao consultor especializado, se contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**3.9.3.** A contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se contratado, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472 e da Cláusula 7.1, (xi), deste Regulamento.

**3.10.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas

editadas pela CVM, deste Regulamento ou dos respectivos contratos de prestação de serviços.

#### **4. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**4.1.** A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

**4.1.1.** A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços poderão renunciar às suas funções mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

**4.1.3.** Nos casos de substituição da Administradora, a Administradora deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, salvo se prazo diverso for determinado pela Assembleia Geral que deliberar pela sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

**4.1.4.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, conforme o disposto no item 4.1.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**4.1.5.** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, a Administradora deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, a Administradora poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**4.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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.

**4.2.1.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 4.1.2 acima.

**4.3.** Aplicar-se-á o disposto no item 4.1.2, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**4.3.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

**4.4.** Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

**4.5.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**4.6.** Aplica-se à Gestora, no que for cabível e ressalvado o quórum específico mencionado no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição da Administradora previstas neste item 4, observadas as disposições dos itens 4.6.1 a 4.6.3 abaixo.

**4.6.1.** No caso de a Gestora ser destituída sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além da Taxa de Gestão (conforme abaixo definido) que lhe cabe até a data de sua destituição, será devida à Gestora, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, multa contratual indenizatória em virtude da destituição sem Justa Causa em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida à Gestora, nos termos deste Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida à Gestora ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

**4.6.2.** Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição por Justa Causa, a Gestora terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão pagas anteriormente à destituição da Gestora não devem ser devolvidas ao Fundo (ou aos Cotistas, conforme o caso). Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços da Gestora, sempre será devida a Taxa de Gestão.

**4.6.3.** Para fins deste Regulamento, considera-se "Justa Causa" em relação à Gestora: (i) sentença com trânsito em julgado ou decisão arbitral final reconhecendo dolo ou fraude no desempenho de suas funções ou obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicável; (ii) sentença condenatória em segunda instância que reconheça a prática, por qualquer diretor estatutário da Gestora, de crimes contra o Sistema Financeiro Nacional ou o mercado de capitais; (iii) decisão administrativa sobre o mérito (não incluindo medidas provisórias ou conservatórias, como cautelares, de urgência, ou tutela antecipada), ou uma sentença de juízo de segunda instância, ou uma decisão arbitral (não incluindo decisões interlocutórias como, por exemplo, medidas cautelares, de urgência ou cautelares, ou tutela antecipada) contra a Gestora ou quaisquer diretores estatutários, relativas à prática de atividade ilícita no sistema financeiro ou no

mercado de capitais, ou, ainda, que restrinja, proíba ou suspenda, temporariamente ou permanentemente, o direito das partes acima ou de seus diretores estatutários, ou autorização a concedida a tais pessoas, de atuar no mercado financeiro e/ou no mercado de capitais no Brasil; ou (iv) decretação de falência da Gestora.

## **5. REMUNERAÇÃO**

**5.1.** Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes itens ("Taxa de Administração"): (i) remuneração equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano devido à Administradora, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (abaixo definida), assegurado o valor mínimo mensal devido à Administradora de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; e (ii) remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano devido à Gestora incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme abaixo definida), sem valor mínimo mensal ("Taxa de Gestão").

**5.1.1.** Para fins do disposto no item 5.1, será considerada como base de cálculo da Taxa de Administração ("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 de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.

**5.1.2.** A Administradora voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

**5.1.3.** A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas.

**5.1.3.1.** É considerado como dia útil, qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo, e aqueles dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3 ("Dia Útil").

**5.1.4.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**5.2.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas

pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como encargos do Fundo, na forma do item 13.1 abaixo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

**5.3.** Não será cobrada taxa de performance.

**5.4.** Não será cobrada taxa de saída do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

## **6. FATORES DE RISCO**

**6.1.** Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**6.2.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos demais prestadores de serviço eventualmente contratados, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**6.2.1.** Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora ou da Gestora a respeito da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**6.3.** O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

## **7. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**7.1.** Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre:

- (i)** demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii)** alteração ao Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 7.1.1 abaixo;
- (iii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv)** emissão de novas Cotas;
- (v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi)** dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii)** salvo se diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix)** eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o item 8 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** alteração do prazo de duração do Fundo;

- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses;
- (xii) alteração da Taxa de Administração; e
- (xiii) cessão ou transferência a terceiros dos créditos locatícios decorrentes dos Contratos de Locação para fins de securitização; e
- (xiv) alienação de Imóvel Alvo detido pelo Fundo em condições diversas das estabelecidas no respectivo Contrato de Locação.

**7.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados neste Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver a redução da Taxa de Administração.

**7.1.2.** As alterações referidas nas alíneas (i) e (ii) do item 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea (iii) do item 7.1.1 acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

**7.2.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**7.2.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.3.** A convocação das assembleias gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

**7.2.4.** Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual referido neste item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.5.** O pedido de que trata o item 7.2.4 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 7.3.2 abaixo, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**7.2.6.** Caso Cotistas ou o representante de Cotistas se utilizem da prerrogativa do item 7.2.4 acima, a Administradora deverá divulgar, pelos meios referidos no item 7.3 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 7.2.5 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**7.3.** A Administradora deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso.

**7.3.1.** Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**7.3.2.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger os representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.1.4 abaixo e as informações exigidas no item 11.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**7.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item 7, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**7.5.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 7.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**7.5.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do item 7.1 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

**7.5.2.** Os percentuais de que trata o item 7.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**7.6.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**7.6.1.** A resposta dos Cotistas à consulta formal será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

**7.6.2.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer comunicações, deverá notificar a Administradora a respeito, para que sejam promovidas as alterações cadastrais.

**7.7.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**7.7.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, bem como por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no item acima e o que dispuser o edital de convocação.

**7.7.2.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

**7.7.3.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 7.7.2 acima. Nesse caso, a Administradora poderá exigir o reconhecimento da firma do signatário do pedido e a cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**7.7.4.** A Administradora que receber a solicitação de que trata o item 7.7.3 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.

**7.7.5.** É vedado à Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 7.7.3 acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 7.7.3 acima.

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

**7.8.** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**7.8.1.** Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) a Administradora ou a Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**7.8.2.** Não se aplica a vedação prevista no item 7.8.1 acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**8.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger de 1 (um) a 3 (três) representantes dos Cotistas, para exercerem as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**8.1.1.** A eleição dos representantes de Cotistas será aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

**8.1.3.** Os representantes dos Cotistas deverão ser eleitos por prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

**8.1.4.** Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;

- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**8.2.** Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, 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 por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, 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.

**8.2.1.** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar

do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima.

**8.2.2.** Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**8.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos deste Regulamento.

**8.3.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**8.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos nas Assembleias Gerais de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**8.4.** Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos deste Regulamento, conforme o disposto na Instrução CVM 472.

**8.4.1.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**8.5.** Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **9. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**9.1.** As cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos ("Cotas").

**9.1.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), nos termos deste Regulamento.

**9.1.2.** Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

**9.1.2.1.** O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**9.1.2.2.** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item 9.1.2.1 anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**9.1.2.3.** A Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

**9.1.3.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou

fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**9.1.4.** O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

**9.1.5.** Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**9.2.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante inicial de R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").

**9.2.1.** As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição ("Primeira Oferta").

**9.2.2.** Não há investimento mínimo por investidor na Primeira Oferta, não sendo admitidas Cotas fracionárias.

**9.2.3.** Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

**9.2.4.** As Cotas da Primeira Oferta poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, conforme vier a dispor o boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, conforme aplicável, (ii) em bens e direitos, desde que com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 na Instrução CVM 472, ou (iii) em Cotas de FII cujo emissor seja devidamente registrado na CVM, pelo seu valor de mercado na data de fechamento do dia útil imediatamente anterior à data de integralização, nos termos do art. 55, I, da Instrução CVM 472. Por se tratar da Primeira Emissão, fica dispensada a aprovação do laudo mencionado no item "ii" pela assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**9.3.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, novas emissões de Cotas deverão ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Novas Emissões").

**9.4.** Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data da divulgação do anúncio de início da respectiva oferta, no caso de oferta pública segundo a Instrução CVM 400, ou à divulgação de fato relevante no caso de oferta pública com esforços restritos segundo a Instrução CVM 476, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas Novas Emissões o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas

Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

**9.5.** As Cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**9.6.** As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de boletim de subscrição das cotas, compromisso de investimento e/ou outro documento de aceitação da oferta pública ("Documentos de Aceitação da Oferta"), conforme aplicável, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

**9.6.1.** As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição definido pela Assembleia Geral de Cotistas e integralizadas nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, e deste Regulamento.

**9.6.2.** O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

**9.6.3.** Os recursos utilizados para integralização de Cotas deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo.

**9.6.4.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a integralização de Cotas em bens e direitos, desde que observados os requisitos previstos na Instrução CVM 472.

**9.7.** Os Cotistas inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora.

**9.7.1.** Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, a Administradora deverá tomar as seguintes providências:

- (i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente;
- (ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da chamada de capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e
- (iii) alienar as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

**9.7.2.** Sem prejuízo do disposto no item 9.7.1 acima, a Administradora poderá iniciar, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente, na forma da alínea (ii) do item 9.7.1 acima.

**9.8.** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

**9.8.1.** A aquisição das Cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento, devendo, para tanto, assinar termo de adesão a este Regulamento.

## **10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS**

**10.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**10.1.1.** O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**10.1.2.** O Fundo, de acordo com sua disponibilidade de caixa, poderá distribuir a seus Cotistas rendimentos mensais a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

**10.1.3.** O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas sempre até o último Dia Útil do mês subsequente.

**10.1.4.** O percentual mínimo a que se refere o item 10.1.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**10.1.5.** Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula 10 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas nos seus respectivos agentes de custódia bem como no escriturador.

**10.2.** Exceto se aprovado o reinvestimento em Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos relativo aos Ativos Alvo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

**10.3.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## **11. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**11.1.** Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

**11.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**11.3.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**11.3.1.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- (i) o investimento em imóveis e em quotas ou ações de sociedades será contabilizado pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição pelo Fundo e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) os ativos financeiros que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**11.3.2.** Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos e Ativos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

## **12. LIQUIDAÇÃO**

**12.1.** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**12.2.** Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**12.3.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**12.4.** No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas.

**12.4.1.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 12.4 acima. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**12.5.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante

a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**12.5.1.** No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**12.5.2.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**12.5.3.** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**12.5.4.** A Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 12.5.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

### **13. ENCARGOS DO FUNDO**

**13.1.** Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) por consultor especializado (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, conforme aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos da Cláusula 8 deste Regulamento.

**13.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

**13.1.2.** As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pela Administradora nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**13.1.3.** Não obstante o previsto no item (iv) da Cláusula 13.1, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

## **14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS**

**14.1.** 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 da Instrução CVM 472;

- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

**14.1.1.** A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**14.2.** A Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

**14.2.1.** Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iv) do item 14.2 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**14.2.2.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo entre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou 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 prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Gestora ou da Administradora;
- (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.

**14.2.3.** Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**14.3.** A divulgação de informações referidas nesta Cláusula 14 deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação ora referida, enviar as informações referidas nesta Cláusula 14 ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**14.3.1.** As informações ou documentos referidos neste item 14 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

## **15. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**15.1.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

\*

\*

\*

## **ANEXO I FATORES DE RISCO**

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 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.

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

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que 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 seja atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos é periodicamente atualizada e consta do Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

**I. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e

influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

**II. Risco de não implementação do objetivo e da política de investimento do**

**Fundo:** o Fundo tem como objetivo a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários do segmento hospitalar, assistencial e de saúde complementar por meio da aquisição dos Ativos Alvo, observada a política de investimento determinada no Regulamento. A implementação do objetivo e da política de investimento depende de diversos fatores que incluem, sem limitação, à capacidade de prospecção de Ativos Alvo, concordância das partes em relação ao preço de aquisição dos Ativos Alvo e dos termos dos Contratos de Locação, entre outros fatores. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da política de investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

**III. Riscos relativos ao setor imobiliário:** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos Ativos Alvo, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

**(i) Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

**(ii) Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão 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 aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**(iii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:** 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. 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 os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode 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.

**(iv) Risco de aumento dos 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, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**(v) Riscos de despesas extraordinárias:** o Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, de Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução dos Imóveis Alvo, se for o caso.

**(vi) Risco de sinistro:** 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, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

**(vii) Risco de desapropriação:** 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.

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

**(ix) Risco de vacância:** O Fundo ou os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) 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 do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**(x) 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.

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

**(xii) Risco de contingências relacionadas aos imóveis e antecessores:** A aquisição de imóveis pelo Fundo será precedida, sempre que possível ou conveniente, de auditoria legal sobre o bem a ser adquirido em padrões usuais para o tipo de transação pretendida. Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora no âmbito da aquisição dos imóveis da carteira do Fundo, não é possível assegurar que a auditoria sobre referidos imóveis será capaz de verificar todas as contingências, riscos e passivos em relação aos quais a aquisição do imóvel pelo Fundo está sujeita, incluindo contingências, riscos e passivos associados ao vendedor do imóvel e seus antecessores. Sempre que potenciais contingências forem verificadas no âmbito das diligências, a Administradora e a Gestora poderão adotar as medidas contratuais e extracontratuais que julgarem necessárias para

a proteção dos interesses do Fundo e seus cotistas para conclusão da aquisição do referido imóvel, incluindo, mas não se limitando a, estabelecimento de obrigações de indenização por perdas e danos sofridos pelo Fundo, obtenção de garantias junto aos vendedores ou terceiros, retenção de preço, entre outras hipóteses, conforme padrões usualmente utilizados nesses tipos de transação. Não há garantias da Administradora ou da Gestora de que essas medidas serão suficientes para fazer frente a perdas e prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo em decorrência de contingências relacionadas aos imóveis, aos vendedores e seus antecessores, o que poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados.

**(xiii) Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

**(xiv) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios 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 que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

**(xv) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão 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 do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação

poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**(xvi) Risco de discussão judicial de contratos de locação atípicos na modalidade Built to Suit:** o Fundo poderá explorar os imóveis de sua carteira mediante sua locação na modalidade Built to Suit. A edição da 12.744, de 19 de dezembro de 2012 ("Lei n.º 12.744/12") convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei n.º 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;

**(xvii) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes:** Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**IV. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, 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.

**V. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado 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, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**VI. Risco de não colocação das ofertas do Fundo:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, ou o montante total, caso não haja previsão de distribuição parcial, a oferta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos, nos termos dos documentos da referida oferta.

**VII. 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 imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

**IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

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

**XI. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, 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, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, 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.

**XII. Risco relativo à não substituição da Administradora:** Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso a substituição da Administradora não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**XIII. Riscos tributários:** a Lei nº 9.779/99, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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 dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Primeira Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

**XIV. Riscos relacionados à pandemia de COVID-19:** O surto de Coronavírus ("COVID-19") em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições

econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

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

embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada 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 legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a 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. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

**XVI. Risco regulatório:** 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.

**XVII. Risco jurídico:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

**XVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, 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 Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

**XIX. Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por

determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**XX. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, 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 Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**XXI. Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e da Gestora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

**XXII. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

**XXIII. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

**XXIV. Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 do Regulamento ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**XXV. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora 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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**XXVI. Risco de diluição:** 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.

**XXVII. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa 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 de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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

**XXIX. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**XXX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo 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 de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo e pela Administradora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**XXXI. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para

decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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.

**XXXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**XXXIII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**XXXIV. Riscos relativos aos Imóveis Alvo:** O Fundo não tem Imóveis Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. A Administradora e a Gestora poderão não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**XXXV. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

**XXXVI. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos ou debêntures 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 ou debêntures 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). A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) 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 o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), 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.

**XXXVII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

**XXXVIII. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo:** a rentabilidade do Fundo dependerá, preponderantemente, das receitas auferidas com Ativos Alvo, de forma que a interrupção dos pagamentos devidos em decorrência da propriedade dos Ativos Alvo, por exemplo, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas.

**XXXIX. Propriedade das Cotas e não dos Imóveis Alvo:** A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Alvo e demais Ativos de propriedade do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**XL. 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 próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, 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 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.

**XLII. Risco 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 a necessária 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.

**XLIII. 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 aos respectivos grupos econômicos, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

**XLIV. Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

\*\*\*\*

# XVI CAPITAL



## ANEXO B

Cópia da ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Emissão e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 16 de março de 2023, às 10 horas, na sede da **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, à Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035- 191 (“**Administradora**”), instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 47.102.860/0001-08, constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Fundo**” e “**Instrução CVM 472**”).

**2. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 7.4 do regulamento vigente do Fundo, em razão da presença de cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os termos em letras maiúsculas não definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

**3. PRESENÇA:** Cotistas representantes de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo;

**4. MESA:** Presidente: Gustavo de Sampaio de Leite Ruiz e Secretário: Thiago Da Fonseca Vicente.

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes ordens do dia:

**(i)** Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, na forma do documento constante do Anexo II desta ata, para alterar os seguintes itens:

- a. A redação do artigo 1.3 para prever que o público-alvo do Fundo será o público investidor em geral;
- b. A redação do artigo 3.1.1 e 3.2 para excluir a delegação, pelo Administrador à Gestora, dos poderes para adquirir, alienar e exercer os direitos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo.
- c. Incluir a redação do artigo 3.2.2 para prever que caberá à Gestora a prática de atos para cumprimento da Política de Investimento do Fundo, não lhe sendo facultado tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador quanto às atribuições específicas deste.

- d. A redação do artigo 5.4 para prever a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição para novas emissões de cotas do Fundo;
- e. A redação do artigo 9.4 para prever novas regras relativas ao exercício do direito de subscrição de novas cotas no âmbito de novas emissões do Fundo;
- f. A redação do artigo 9.6.1 para prever a mecânica de integralização de cotas a prazo.
- g. A redação do artigo 9.6.4. para prever que a integralização de novas emissões com em bens e direitos ocorra somente no ambiente escritural;
- h. A redação dos artigos 9.8 e 9.8.1 para adequar a redação às condições de negociação no mercado secundário;
- i. A redação dos artigos 10.1.2. e 10.1.3 para prever que a distribuição de rendimentos mensais, caso exista, ocorra sempre no 10º (décimo) Dia Útil; e
- j. A redação do artigo 12.4. para prever que, no caso de liquidação do Fundo, a partilha do patrimônio do Fundo ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.

**(ii)** Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão cotas do Fundo ("**2ª Emissão**"), no montante inicial de 500.000 (quinhentas mil cotas) ("**Cotas**" e "**Montante Inicial**"), a ser realizada nas seguintes condições:

- a. Todas as Cotas da 2ª Emissão serão escriturais, em série e classe únicas;
- b. As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas, com aplicação de desconto considerando o valor da Cota na emissão anterior de cotas do Fundo ("**Preço de Emissão**"), totalizando o montante total da oferta de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo);
- c. As Cotas da 2ª Emissão serão objeto de oferta pública primária de distribuição a ser realizada no Brasil, sob o rito ordinário de registro perante a CVM previsto nos artigos 25 e 28 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Oferta**" e "**Resolução CVM 160**") destinada ao público investidor em geral ("**Público-Alvo**");
- d. Será acrescido ao Preço de Emissão um valor equivalente a R\$ 3,00 (três reais por Cota) ("**Taxa de Distribuição Primária**") a ser paga pelos investidores. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento das despesas da Oferta, incluindo a

remuneração e comissões de coordenação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder (abaixo definido), e demais despesas previstas no Contrato de Distribuição a ser firmado com o Coordenador Líder e nos demais documentos da Oferta. Todos os demais custos não previstos nos documentos da Oferta, tais como honorários de prestadores de assessores legais e demais prestadores de serviços, serão arcados pelo Fundo desde que observado o montante limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Os valores que ultrapassarem R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) serão arcados pela Gestora do Fundo;

- e. Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário no imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 104.848 do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona do Cartório do registro Geral de Imóveis de Serra, Estado do Espírito Santo, com de área com 24.831,52 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, oitocentos e trinta e um metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados), localizado no Município da Serra, no Estado do Espírito Santo, na Rodovia Norte Sul, nº 243, Bairro São Geraldo, Distrito de Carapina, CEP 29160-552 (a "Unidade Avançada da Serra") ,e o restante, se houver, serão destinados para aplicação nos demais Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa, conforme definidos na Política de Investimento e o disposto no Regulamento;
- f. Os Cotistas renunciam ao seu direito de preferência para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento;
- g. As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas;
- h. Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 2ª Emissão, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("**Montante Mínimo**"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- i. Será admitida a emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, de modo que a quantidade de Cotas objeto da Oferta possa, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora, ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial, com a emissão de 125.000 (cento e vinte e cinco mil Cotas adicionais) ("**Cotas Adicionais**");
- j. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos investidores; e
- k. Os demais procedimentos de distribuição deverão ser estabelecidos nos documentos da Oferta.

**(iii)** Aprovar, em situação que caracteriza conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação da Administradora, para atuar como coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"); e

**(iv)** Autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as aprovações objeto dos itens "i" a "iii" acima, incluindo, mas não limitadas, à contratação, em nome do Fundo, do Coordenador Líder, de assessores legais e demais prestadores de serviços da Oferta.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e, sendo dispensada a leitura dos documentos objeto da ordem do dia, os cotistas, após o exame e discussão das matérias, deliberaram, por unanimidade de votos, o quanto segue:

- (i)** Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, na forma do documento constante do Anexo II;
- (ii)** Aprovar a realização da 2ª Emissão nos termos acima indicados;
- (iii)** Aprovar, em situação que caracteriza conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação do Coordenador Líder; e
- (iv)** Autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as aprovações objeto dos itens "i" a "iii" acima, incluindo, mas não limitadas, à contratação, em nome do Fundo, do Coordenador Líder, de assessores legais e demais prestadores de serviços da Oferta.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com ou sem a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória 2.200-2/01.

São Paulo, 16 de março de 2023.

DocuSigned by:

*Gustavo de Sampaio de Leite Ruiz*

CAB97972DA49463...

**Gustavo de Sampaio de Leite Ruiz**

CPF 410.108.608-79

Presidente

DocuSigned by:

*Thiago da Fonseca Vicente*

7F2351EEC1504A4...

**Thiago da Fonseca Vicente**

CPF: 019.425.470-48

Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# XVI CAPITAL



## **ANEXO C**

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**

### **1. O FUNDO**

**1.1.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD** ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**1.2.** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**1.3.** O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo.

### **2. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**2.1.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas ("Cotistas") a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários do segmento hospitalar, assistencial e de saúde suplementar por meio da aquisição dos seguintes ativos que, a critério da Gestora, se enquadrem no segmento de atuação do Fundo:

- (i) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Imóveis Alvo");
- (ii) quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo ("Participação Societária");
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI");
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objetivo a aquisição de Imóveis Alvo, Participação Societária ou CRI ("Cotas de FII"); e
- (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os "Ativos Alvo").

**2.1.1.** As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e
- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas

cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

**2.1.2.** Além dos Ativos Alvo, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir:

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas (conforme definido abaixo);
- (iii) cotas de emissão de fundos de investimento, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens (i) e (ii) acima ("Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos").

**2.1.2.1.** Serão consideradas como instituições autorizadas as instituições financeiras com nota de classificação de risco (*rating*) emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda, e cujas notas sejam iguais ou superiores à nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco ("Instituições Autorizadas").

**2.2.** Os recursos do Fundo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo, por decisão da Administradora, após recomendação da Gestora e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente ("Política de Investimento"):

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hospitalares, assistenciais ou promoção da saúde complementar e/ou venda dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

**2.2.1.** O Fundo poderá locar os Imóveis Alvos incorporados a seu patrimônio, nos termos da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), mediante celebração de contratos de locação ("Contratos de Locação"), inclusive na modalidade de Contratos de Locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no art. 54-A da referida lei, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

**2.2.2.** Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo, senão aqueles descritos no item 2.2.7 abaixo e na regulamentação aplicável.

**2.2.3.** Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos ao Fundo por meio de integralização de suas Cotas, na

forma da Cláusula 9.6.1 abaixo e serão objeto de prévia nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

**2.2.4.** O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**2.2.5.** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá à Administradora, com a assessoria da Gestora, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo do Fundo, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Imóveis Alvo em benefício do Fundo, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.2.1.

**2.2.5.1.** A Administradora, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Imóveis Alvo do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno (terraplanagem) e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**2.2.6.** A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.2.7.** Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e serão aplicáveis à Administradora as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando a restrição de concentração por modalidade para os ativos mencionados no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472.

**2.2.8.** A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas, nos termos da Cláusula 7.1 (ii) abaixo.

**2.2.9.** Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

**2.2.10.** A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses (conforme abaixo definido), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento;

- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o Fundo.

**2.2.11.** A Administradora, mediante recomendação da Gestora, e desde que aprovado por meio de Assembleia Geral de Cotistas poderá, de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

**2.3.** Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido (conforme determinado no artigo 11.1) que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Alvo, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão da Gestora em Ativos de Renda Fixa.

**2.3.1.** É vedado ao Fundo contratar operações em mercados de derivativos.

**2.4.** Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão as seguintes restrições:

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

**2.5.** Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**2.6.** O Fundo é classificado pelas normas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA como FII Híbrido Gestão Ativa Segmento Hospital.

### **3. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**3.1.** As atividades de administração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035-191, inscrita CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade

de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007 ("Administradora").

**3.1.1.** A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**3.1.2.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos Alvo e demais bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

**3.1.3.** Sem prejuízo de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor e neste Regulamento, são atribuições da Administradora, por si ou terceiros contratados em nome do Fundo:

- (i) 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, que tais Imóveis Alvo:
  - (a) não integram o ativo da Administradora;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, devidamente registrado na CVM, contratado pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo ("Auditor Independente") e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam

exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as atribuições da Gestora;

- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Valores Mobiliários Ativos de Renda Fixa adquiridos com recursos do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (ii) até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento dos projetos e do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários do Fundo.

**3.1.4.** A Administradora deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**3.2.** A **XVI CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, nº 800, sala 802, Iguatemi Business – Torre Empresarial I, Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no CNPJ sob o nº 41.940.952/0001-72, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.219, de 28 de outubro de 2021 (“Gestora”), será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, bem como recomendar à Administradora as decisões relativas ao investimento do Fundo nos Imóveis Alvo e Participação Societária.

**3.2.1.** A Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Administradora é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: <https://warren.com.br/>.

**3.2.2.** Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento.

**3.3.** A Administradora e a Gestora, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**3.4.** É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas atividades 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, bem como 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 de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472 ("Conflito de Interesses"), entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 abaixo ou entre o Fundo e o representante de Cotistas;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

**(xiii)** realizar operações com derivativos; e

**(xiv)** praticar qualquer ato de liberalidade.

**3.4.1.** As disposições previstas na alínea (ix) do item 3.4 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**3.5.** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

**3.6.** As atividades de custódia dos ativos financeiros e escrituração das Cotas do Fundo poderão ser realizadas pelo Administradora ou por terceiros devidamente habilitados para tanto, contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, e identificados no Informe Anual do Fundo elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**3.7.** A atividade de distribuição das Cotas do Fundo poderá ser realizada pela Administradora ou por terceiro devidamente habilitado para tanto, contratado pela Administradora, em nome do Fundo.

**3.8.** Mediante recomendação da Gestora, a Administradora, em nome do Fundo, poderá contratar os serviços de consultoria especializada e de empresa especializada para administrar locações imobiliária, de que tratam os incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472, em benefício do Fundo, os quais deverão estar previstos em instrumentos específicos que ficarão disponíveis aos cotistas na sede da Administradora.

**3.9.** A Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo, terceiros devidamente habilitados para a atuação enquanto formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**3.9.1.** O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**3.9.2.** É vedado à Administradora e à Gestora e ao consultor especializado, se contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**3.9.3.** A contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se contratado, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472 e da Cláusula 7.1, (xi), deste Regulamento.

**3.10.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento ou dos respectivos contratos de prestação de serviços.

#### **4. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**4.1.** A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

**4.1.1.** A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços poderão renunciar às suas funções mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

**4.1.3.** Nos casos de substituição da Administradora, a Administradora deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, salvo se prazo diverso for determinado pela Assembleia Geral que deliberar pela sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

**4.1.4.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, conforme o disposto no item 4.1.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**4.1.5.** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, a Administradora deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, a Administradora poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**4.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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.

**4.2.1.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 4.1.2 acima.

**4.3.** Aplicar-se-á o disposto no item 4.1.2, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**4.3.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

**4.4.** Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos

bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

**4.5.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**4.6.** Aplica-se à Gestora, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição da Administradora previstas neste item 4, observadas as disposições dos itens 4.6.1 a 4.6.3 abaixo.

**4.6.1.** No caso de a Gestora ser destituída sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além da Taxa de Gestão (conforme abaixo definido) que lhe cabe até a data de sua destituição, será devida à Gestora, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, multa contratual indenizatória em virtude da destituição sem Justa Causa em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida à Gestora, nos termos deste Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida à Gestora ("Remuneração de Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será paga diretamente pelo Fundo e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

**4.6.2.** Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição por Justa Causa, a Gestora terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que Taxas de Gestão pagas anteriormente à destituição da Gestora não devem ser devolvidas ao Fundo (ou aos Cotistas, conforme o caso). Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços da Gestora, sempre será devida a Taxa de Gestão.

**4.6.3.** Para fins deste Regulamento, considera-se "Justa Causa" em relação à Gestora: (i) sentença com trânsito em julgado ou decisão arbitral final reconhecendo dolo ou fraude no desempenho de suas funções ou obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicável; (ii) sentença condenatória em segunda instância que reconheça a prática, por qualquer diretor estatutário da Gestora, de crimes contra o Sistema Financeiro Nacional ou o mercado de capitais; (iii) decisão administrativa sobre o mérito (não incluindo medidas provisórias ou conservatórias, como cautelares, de urgência, ou tutela antecipada), ou uma sentença de juízo de segunda instância, ou uma decisão arbitral (não incluindo decisões interlocutórias como, por exemplo, medidas cautelares, de urgência ou cautelares, ou tutela antecipada) contra a Gestora ou quaisquer diretores estatutários, relativas à prática de atividade ilícita no sistema financeiro ou no mercado de capitais, ou, ainda, que restrinja, proíba ou suspenda, temporariamente ou permanentemente, o direito das partes acima ou de seus diretores estatutários, ou autorização a concedida a tais pessoas, de atuar no mercado financeiro e/ou no mercado de capitais no Brasil; ou (iv) decretação de falência da Gestora.

## **5. REMUNERAÇÃO**

**5.1.** Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes itens ("Taxa de Administração"): (i) remuneração equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano devido à Administradora, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (abaixo definida), assegurado o valor mínimo mensal devido à Administradora de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido

anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; e (ii) remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano devido à Gestora incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme abaixo definida), sem valor mínimo mensal ("Taxa de Gestão").

**5.1.1.** Para fins do disposto no item 5.1, será considerada como base de cálculo da Taxa de Administração ("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 de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.

**5.1.2.** A Administradora voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

**5.1.3.** A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas.

**5.1.3.1.** É considerado como dia útil, qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo, e aqueles dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3 ("Dia Útil").

**5.1.4.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**5.2.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como encargos do Fundo, na forma do item 13.1 abaixo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

**5.3.** Não será cobrada taxa de performance.

**5.4.** Não será cobrada taxa de saída do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento. Poderá ser cobrada taxa de distribuição para novas emissões de cotas do Fundo.

## **6. FATORES DE RISCO**

**6.1.** Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições

adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**6.2.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos demais prestadores de serviço eventualmente contratados, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**6.2.1.** Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora ou da Gestora a respeito da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**6.3.** O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

## **7. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**7.1.** Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração ao Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 7.1.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii) salvo se diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o item 8 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses;
- (xii) alteração da Taxa de Administração; e
- (xiii) cessão ou transferência a terceiros dos créditos locatícios decorrentes dos Contratos de Locação para fins de securitização; e
- (xiv) alienação de Imóvel Alvo detido pelo Fundo em condições diversas das estabelecidas no respectivo Contrato de Locação.

**7.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de

entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados neste Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver a redução da Taxa de Administração.

**7.1.2.** As alterações referidas nas alíneas (i) e (ii) do item 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea (iii) do item 7.1.1 acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

**7.2.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**7.2.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.3.** A convocação das assembleias gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

**7.2.4.** Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual referido neste item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.5.** O pedido de que trata o item 7.2.4 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 7.3.2 abaixo, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**7.2.6.** Caso Cotistas ou o representante de Cotistas se utilizem da prerrogativa do item 7.2.4 acima, a Administradora deverá divulgar, pelos meios referidos no item 7.3 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 7.2.5 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**7.3.** A Administradora deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso.

**7.3.1.** Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**7.3.2.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger os representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.1.4 abaixo e as informações exigidas no item 11.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**7.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item 7, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**7.5.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 7.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**7.5.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do item 7.1 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

**7.5.2.** Os percentuais de que trata o item 7.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**7.6.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**7.6.1.** A resposta dos Cotistas à consulta formal será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

**7.6.2.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer comunicações, deverá notificar a Administradora a respeito, para que sejam promovidas as alterações cadastrais.

**7.7.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**7.7.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, bem como por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência

Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no item acima e o que dispuser o edital de convocação.

**7.7.2.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

**7.7.3.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 7.7.2 acima. Nesse caso, a Administradora poderá exigir o reconhecimento da firma do signatário do pedido e a cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**7.7.4.** A Administradora que receber a solicitação de que trata o item 7.7.3 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.

**7.7.5.** É vedado à Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 7.7.3 acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 7.7.3 acima.

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

**7.8.** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**7.8.1.** Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) a Administradora ou a Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**7.8.2.** Não se aplica a vedação prevista no item 7.8.1 acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

## **8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**8.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger de 1 (um) a 3 (três) representantes dos Cotistas, para exercerem as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**8.1.1.** A eleição dos representantes de Cotistas será aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

**8.1.3.** Os representantes dos Cotistas deverão ser eleitos por prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

**8.1.4.** Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular,

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

**8.2.** Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, 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 por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, 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.

**8.2.1.** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima.

**8.2.2.** Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**8.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos deste Regulamento.

**8.3.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**8.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos nas Assembleias Gerais de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**8.4.** Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos deste Regulamento, conforme o disposto na Instrução CVM 472.

**8.4.1.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**8.5.** Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **9. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**9.1.** As cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos ("Cotas").

**9.1.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), nos termos deste Regulamento.

**9.1.2.** Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

**9.1.2.1.** O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**9.1.2.2.** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item 9.1.2.1 anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**9.1.2.3.** A Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

**9.1.3.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**9.1.4.** O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

**9.1.5.** Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**9.2.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de

R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante inicial de R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").

**9.2.1.** As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição ("Primeira Oferta").

**9.2.2.** Não há investimento mínimo por investidor na Primeira Oferta, não sendo admitidas Cotas fracionárias.

**9.2.3.** Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

**9.2.4.** As Cotas da Primeira Oferta poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, conforme vier a dispor o boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, conforme aplicável, (ii) em bens e direitos, desde que com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 na Instrução CVM 472, ou (iii) em Cotas de FII cujo emissor seja devidamente registrado na CVM, pelo seu valor de mercado na data de fechamento do dia útil imediatamente anterior à data de integralização, nos termos do art. 55, I, da Instrução CVM 472. Por se tratar da Primeira Emissão, fica dispensada a aprovação do laudo mencionado no item "ii" pela assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**9.3.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, novas emissões de Cotas deverão ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Novas Emissões").

**9.4.** Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data base fixada nos documentos das Novas Emissões, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis respeitando-se o prazo mínimo, bem como os prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador.

**9.5.** As Cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**9.6.** As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de boletim de subscrição das cotas, compromisso de investimento e/ou outro documento de aceitação da oferta pública ("Documentos de Aceitação da Oferta"), conforme aplicável, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

**9.6.1.** As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição definido pela Assembleia Geral de Cotistas e integralizadas nos termos dos respectivos Documentos de

Aceitação da Oferta, e deste Regulamento, sendo permitida a integralização a prazo, mediante chamada de capital ("Chamada de Capital"). A Administradora deverá divulgar comunicado ao mercado dando publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

**9.6.2.** O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

**9.6.3.** Os recursos utilizados para integralização de Cotas deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo.

**9.6.4.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a integralização de Cotas em bens e direitos, desde que observados os requisitos previstos na Instrução CVM 472 e que seja realizada de forma escritural junto ao Escriturador, fora do ambiente da B3.

**9.7.** Os Cotistas inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora.

**9.7.1.** Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, a Administradora deverá tomar as seguintes providências:

- (i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente;
- (ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da chamada de capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e
- (iii) alienar as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

**9.7.2.** Sem prejuízo do disposto no item 9.7.1 acima, a Administradora poderá iniciar, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente, na forma da alínea (ii) do item 9.7.1 acima.

**9.8.** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

**9.8.1.** A aquisição das Cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

## **10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS**

**10.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**10.1.1.** O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**10.1.2.** O Fundo e a critério da Administradora, de acordo com sua disponibilidade de caixa, poderá distribuir a seus Cotistas rendimentos mensais a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

**10.1.3.** O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador das cotas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que as distribuições realizadas por meio da B3 abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

**10.1.4.** O percentual mínimo a que se refere o item 10.1.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**10.1.5.** Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula 10 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas nos seus respectivos agentes de custódia bem como no escriturador.

**10.2.** Exceto se aprovado o reinvestimento em Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos relativo aos Ativos Alvo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

**10.3.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## **11. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**11.1.** Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

**11.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**11.3.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis,

serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**11.3.1.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- (i) o investimento em imóveis e em quotas ou ações de sociedades será contabilizado pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição pelo Fundo e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) os ativos financeiros que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**11.3.2.** Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos e Ativos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

## **12. LIQUIDAÇÃO**

**12.1.** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**12.2.** Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**12.3.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**12.4.** No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que a partilha do patrimônio do Fundo ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.

**12.4.1.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 12.4 acima. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**12.5.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de

acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**12.5.1.** No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**12.5.2.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**12.5.3.** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**12.5.4.** A Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 12.5.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

### **13. ENCARGOS DO FUNDO**

**13.1.** Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) por consultor especializado (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, conforme aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos da Cláusula 8 deste Regulamento.

**13.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

**13.1.2.** As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pela Administradora nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**13.1.3.** Não obstante o previsto no item (iv) da Cláusula 13.1, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

## **14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS**

**14.1.** 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 da Instrução CVM 472;

- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

**14.1.1.** A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**14.2.** A Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

**14.2.1.** Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iv) do item 14.2 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**14.2.2.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo entre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou 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 prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Gestora ou da Administradora;
- (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.

**14.2.3.** Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**14.3.** A divulgação de informações referidas nesta Cláusula 14 deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação ora referida, enviar as informações referidas nesta Cláusula 14 ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**14.3.1.** As informações ou documentos referidos neste item 14 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

## **15. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**15.1.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

\*

\*

\*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# XVI CAPITAL



## ANEXO D

Declaração do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

**WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, à Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90035- 191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 47.102.860/0001-08 (“Fundo”) e na qualidade de coordenador líder da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Coordenador Líder” e “Oferta”) conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Porto Alegre, 03 de abril de 2023

TITO CAPITANI  
GUSMAO:812  
62230063

Assinado de forma  
digital por TITO  
CAPITANI  
GUSMAO:81262230063  
Dados: 2023.03.31  
15:29:15 -03'00'

THIAGO DA  
FONSECA  
VICENTE:01942547  
048

Assinado de forma digital  
por THIAGO DA FONSECA  
VICENTE:01942547048  
Dados: 2023.03.31  
15:26:43 -03'00'

---

**WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**

Por:Tito Capitani Gusmão

Cargo:Diretor

Por:Thiago da Fonseca Vicente

Cargo:Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# XVI CAPITAL



## ANEXO E

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# **Estudo de Viabilidade da 2<sup>a</sup> Emissão de Cotas do:**

*Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde -  
SAUD*

Data: 17 de março de 2023

## Sumário

1. OBJETIVOS DO FUNDO .....	4
2. PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE .....	5
2.1. VIABILIDADE TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO “FUNDO” .....	6
2.2. VIABILIDADE COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO.....	7
2.3. RECEITAS OPERACIONAIS DO FUNDO.....	7
2.4. RECEITAS FINANCEIRAS.....	8
2.5. DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTOS DO FUNDO.....	8
3. RESULTADO DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS ..	9
4. RESULTADO DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS	12
ANEXO I - TESE DE INVESTIMENTOS: CENÁRIO E MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS ...	13
ANEXO II - TESE DE INVESTIMENTOS: O CENÁRIO DA SAÚDE SUPLEMENTAR NO BRASIL ..	16
ANEXO III - TESE DE INVESTIMENTOS: INFORMAÇÕES DO ATIVO ALVO E DA LOCATÁRIA DO EMPREENDIMENTO DA UNIDADE AVANÇADA DA SERRA.....	20
ANEXO IV - INFORMAÇÕES DA XVI CAPITAL, GESTORA DO FUNDO IMOBILIÁRIO – SAUD .	30

### Índice de Tabelas

Tabela 1 - Informações do Contrato BTS com a Unimed Vitória .....	4
Tabela 2: Índices utilizados na formulação do estudo.....	5
Tabela 3 - Informações do Contrato BTS com a Unimed Vitória .....	7
Tabela 4: Para os cálculos destas receitas, foram utilizadas as projeções do Bacen, conforme tabela abaixo.....	8
Tabela 5: Patrimônio Líquido do fundo .....	8
Tabela 7: Projeção de Fluxo de Caixa do Fundo (dados em R\$ milhares) .....	10
Tabela 8: Quadro de áreas da construção na Fase A do Empreendimento .....	21
Tabela 9: Quadro de áreas da construção na Fase B do Empreendimento.....	21

### Índice de Figuras

Figura 1: Alvará de licença de obra e licença ambiental.....	6
Figura 2: Principais variáveis econômicas projetadas pelo Boletim Focus (Bacen, 2023).....	13
Figura 3: Evolução do nº de investidores na B3 e em Fundos Imobiliários .....	14
Figura 4: Evolução do nº de FII's e PL da Classe de Fundos Imobiliários no Brasil .....	15
Figura 5: Projeção da população idosa e da pirâmide etária brasileira.....	16
Figura 6: Incidência da utilização de serviços na Saúde Suplementar.....	17
Figura 7: Total de beneficiários cobertos pela Saúde Suplementar no Brasil .....	17
Figura 8: Evolução do número de médicos e distribuição no Brasil .....	18
Figura 9: Evolução do número de leitos no Brasil e comparação com outros países da OCDE.....	19
Figura 10: Informações sobre o Ativo Alvo: Unidade Avançada da Serra .....	23
Figura 11: Imagens do projeto de arquitetura da Unidade Avançada da Serra .....	23
Figura 12: Imagens internas do projeto de arquitetura da Unidade Avançada da Serra .....	24
Figura 13: Posicionamento geográfico do Ativo Alvo: Unidade Avançada da Serra .....	25
Figura 14: Apresentação do Sistema Unimed.....	25
Figura 15: Apresentação institucional da Unimed Vitória .....	26
Figura 16: Distribuição do número de beneficiários do estado por Operadora de Saúde .....	27
Figura 17: Histórico de crescimento da carteira de beneficiários e distribuição da área de ação da cooperativa .....	27
Figura 18: Distribuição da população por município e representatividade na carteira de beneficiários da Unimed Vitória.....	28
Figura 19: Destaque dos indicadores financeiros da Unimed Vitória.....	29
Figura 20: Apresentação institucional da XVI Capital. ....	30
Figura 21: Equipe de profissionais da XVI Capital.....	31

### Índice de Gráficos

Gráfico 1: Projeção de rentabilidade do Fundo .....	11
Gráfico 2: Evolução da população economicamente ocupada no Brasil (em milhares) .....	14

**ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD - CNPJ 47.102.860/0001-08  
2ª Oferta de Cotas**

**1. OBJETIVOS DO FUNDO**

O Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde (“Fundo”), conforme expresso em seu regulamento e na política de investimentos, foi constituído para proporcionar aos titulares de suas cotas (“Cotistas”) a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários do segmento hospitalar, assistencial e de saúde suplementar mediante aquisição de imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Imóveis Alvo”), quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo (“Participação Societária”), certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cotas de outros fundos de investimentos imobiliários (“Cotas de FII”) e outros valores mobiliários emitidos por emissores registrados na CVM.

O estudo de viabilidade da 2ª emissão das cotas do Fundo foi elaborado considerando os resultados gerados pelos fluxos de caixas operacionais resultantes do contrato de locação firmado com a Unimed Vitória Cooperativa de Trabalho Médico Ltda. (CNPJ: 27.578.434/0001-20) (“Unimed Vitória”) na modalidade *built to suit* (“Contrato BTS”), tendo como objeto o empreendimento da Unidade Avançada da Serra – ES, localizado na Rodovia Norte Sul, nº 243 no município de Serra – ES. O empreendimento terá 15.887,87 m<sup>2</sup>, construído em 5 pavimentos e 1 Subsolo, em um terreno com 24.831,63 m<sup>2</sup>, de propriedade do “Fundo” registrado na matrícula número 104.848 no cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Serra.

O Contrato BTS foi celebrado em 24 de outubro de 2022 entre o Fundo e a Unimed Vitória em , com prazo de 20 anos, renovável por igual período, a contar da ocupação do imóvel, que ocorrerá após o término de cada uma das duas fases da obra e emissão do Habite-se da respectiva fase, conforme resumo nos termos indicados como premissas na tabela a seguir:

**Tabela 1 - Informações do Contrato BTS com a Unimed Vitória**

Descrição	Valor/ano	Taxa do Aluguel (a.a)	Aluguel/Ano	Aluguel/mês	Início da Locação	índice de Correção
Valor do Investimento - Fase A	R\$ 102.173.326	10%	R\$ 10.217.333	R\$ 851.444	jan/24	IPCA
Valor do Investimento - Fase B	R\$ 39.736.085	10%	R\$ 3.973.608	R\$ 331.134	jul/24	IPCA
<b>(=) Base de Cálculo para o Aluguel</b>	<b>R\$ 141.909.411*</b>	<b>10%</b>	<b>R\$ 14.190.941</b>	<b>R\$ 1.182.578</b>		

Fonte: Contrato BTS firmado entre a Unimed Vitória e o Fundo (2022)

(Nota: A Base de Cálculo para o Aluguel não considera a majoração dos custos relacionados ao Empreendimento em até 3% (três por cento), conforme hipóteses previstas no Contrato de Construção).

O Investimento para Realização do Empreendimento poderá sofrer acréscimos, conforme hipóteses previstas no Contrato de Construção, observado que tais acréscimos deverão ser devidamente comprovados pela Construtora, formalizados mediante aditivo contratual e estar limitados em até 3% (três por cento) dos custos relacionados de construção da Fase A ao Contrato de Construção, equivalente ao adicional de R\$ 2.246.024,16, o que totalizaria o novo custo limite das obras de R\$ 144.155.345,08=].

Este cenário de investimentos, contemplando o acréscimo, foi considerado para a realização do estudo de viabilidade.

Os valores locatícios serão reajustados anualmente pelo índice do IPCA a partir da data da celebração do contrato. Portanto, este estudo de viabilidade apresenta os fluxos previstos de locação a partir da ocupação da primeira fase do empreendimento, prevista para Janeiro/2024 nos termos do Contrato BTS.

Todas as projeções e análises do fundo foram realizadas no Cenário Inflacionado, com base nas projeções do Banco Central para o IPCA, impactando na correção das receitas locatícias e nas despesas indexadas do fundo. Quando aplicável, as receitas de aplicações financeiras do fundo foram projetadas com base na meta da taxa Selic do período, conforme tabela a seguir.

Tabela 2: índices utilizados na formulação do estudo

Índices utilizados nas projeções	2023	2024	2025 em diante
IPCA (para a correção do contrato de locação)	5,96%	4,02%	3,80%
Meta Taxa Selic	12,8%	10,0%	9,0%

Fonte: Banco Central do Brasil - Relatório Focus de 10 de Março de 2023 disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus> >

## 2. PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE

Na data base deste estudo, o Fundo já havia recebido os recursos provenientes da 1ª oferta de cotas por meio da distribuição pública com esforços restritos realizadas em 2022 com investidores profissionais, no âmbito da Instrução CVM nº 476 (vigente à época), obtendo R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais).

Os recursos da primeira oferta foram destinados à aquisição do terreno, desenvolvimento de projetos e construção da primeira fase de obras do empreendimento (denominada de Fase A) da Unidade Avançada da Serra, nos termos do Contrato BTS.

O valor para colocação da 2ª emissão da oferta de cotas será no montante base de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que será destinado para (i) construção da segunda fase de obras (denominada de Fase B) no valor apurado, incluindo a estimativa de correção da inflação pelo INCC descrita em contrato, no valor de R\$ 41.800.000,00 (quarenta e um milhões e oitocentos mil reais) e (ii) de R\$ 8.200.000,00 (oito

milhões e duzentos mil reais) para composição das reservas financeiras do fundo, que poderão ser utilizados estritamente conforme disposição da política de investimentos do Fundo.

## 2.1. VIABILIDADE TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO “FUNDO”

A viabilidade técnica do empreendimento da Unidade Avançada da Serra, ativo alvo da 2ª oferta de cotas do Fundo foi constada pela aprovação do projeto, via alvará de licença de obras e licença ambiental nº 2027/2022, emitido pela Prefeitura do Município da Serra, representado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em 29/03/2022, disposto a seguir.

Figura 1: Alvará de licença de obra e licença ambiental

 <b>PREFEITURA DA SERRA</b> Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Secretaria Municipal de Meio Ambiente www.serra.es.gov.br	
<b>ALVARÁ DE LICENÇA DE OBRAS E LICENÇA AMBIENTAL Nº 2027 / 2022</b>	
<b>APROVAÇÃO E LICENÇA</b>	
Expedição: 29/03/2022	Validade: ☆
Protocolo: 92818/2021	
Inscrição: 008.5.001.0249.001	
Requerente: UNIDADE AVANÇADA DA SERRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ: 06.450.117/0001-91
Endereço: RODOVIA NORTE SUL, 243	
Bairro: SÃO GERALDO	Tipo de Obra: GRUPO 02 - G2
Pavimentos: 04	
Responsável Técnico: XXXX	CREA/CAU XXX
<b>Informações Complementares</b>	
1) Esta licença deverá ser PARALISADA nos casos em que a obra não tenha sido iniciada ou esteja paralisada, conforme artigo 34 do Código de Obras, Lei 1947/1998. 2) Para Concessão do HABITE-SE a pavimentação do passeio público deverá estar concluída, conforme Lei Municipal 3513 de 19/01/2010. 3) A correta destinação dos resíduos sólidos é de responsabilidade do proprietário/responsável pelo imóvel. Os resíduos devem ser prioritariamente reaproveitados, encaminhados para associação de catadores ou, na impossibilidade do reaproveitamento, encaminhar para a central de coleta de resíduos licenciados.	
ÁREA: 13.311,92	
<b>CONDICIONANTES AMBIENTAIS DE INSTALAÇÃO</b>	
1. Está licença ambiental possui validade de 04 (quatro) anos a partir da expedição da 1ª licença 2. Fica proibida qualquer intervenção nas Zonas de Proteção Ambiental 01, 02, 03 e 04 conforme Lei Municipal 3820/2012. 3. Fica proibida qualquer intervenção em faixa de domínio de rodovia estadual ou federal (DER, DNIT etc.) ou faixa de servidão/segurança de rede de energia elétrica (EDP ESCELSA, Furnas Centrais Elétricas etc.) sem prévia autorização dos órgãos responsáveis; 4. Apresentar o cronograma de obras, informando o início e o término das obras; 5. Apresentar e executar os projetos contendo todos os equipamentos e dispositivos de controle ambiental conforme legislação e normas pertinentes a cada atividade, com as respectivas ARTs de elaboração e execução; 6. Apresentar certidão de viabilidade da Ambiental Serra para coleta de esgoto. Prazo: 60 (sessenta) dias; 6.1. Caso a região não tenha disponibilidade rede pública coletora de esgoto o empreendedor deverá apresentar ART/RRT do sistema de tratamento de efluente sanitário. 6.2. Caso o efluente final do sistema de tratamento seja lançado diretamente no corpo hídrico, apresentar outorga da AGERH. Prazo: antes do início da operação;	
Autenticar documento em: <a href="http://prefeitura.sampaat.serra.es.gov.br/autenticidade">http://prefeitura.sampaat.serra.es.gov.br/autenticidade</a> com o identificador 3200380032003900320034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.	

Fonte: Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano de Serra - ES (2023)

## 2.2. VIABILIDADE COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO

A viabilidade comercial do empreendimento alvo da 2ª oferta de cotas do Fundo foi confirmada pela vigência do Contrato BTS firmado em 24 de outubro de 2022 com a locatária Unimed Vitória . O contrato possui prazo de 20 anos de locação, a contar da ocupação do imóvel, renovável por igual período, assegurando o fluxo de receitas operacionais de locação descrito neste estudo de viabilidade.

## 2.3. RECEITAS OPERACIONAIS DO FUNDO

As Receitas Operacionais do Fundo serão decorrentes do compromisso de pagamento de locação descrito no Contrato BTS firmado com a locatária Unimed Vitória Cooperativa de Trabalho Médico, conforme características resumidas na tabela a seguir:

Tabela 3 - Informações do Contrato BTS com a Unimed Vitória

Descrição	Valor/ano	Taxa do Aluguel (a.a)	Aluguel/Ano	Aluguel/mês	Início da Locação	Índice de Correção
Valor do Investimento - Fase A	R\$ 102.173.326	10%	R\$ 10.217.333	R\$ 851.444	jan/24	IPCA
Valor do Investimento - Fase B	R\$ 39.736.085	10%	R\$ 3.973.608	R\$ 331.134	jul/24	IPCA
<b>(=) Base de Cálculo para o Aluguel</b>	<b>R\$ 141.909.411</b>	<b>10%</b>	<b>R\$ 14.190.941</b>	<b>R\$ 1.182.578</b>		

Fonte: Contrato BTS firmado entre a Unimed Vitória e o Fundo (2022)

(Nota: A Base de Cálculo para o Aluguel não considera a majoração dos custos relacionados ao Empreendimento em até 3% (três por cento) no valor da construção da Fase A, conforme hipóteses previstas no Contrato de Construção).

O incremento no valor do investimento na Fase A poderá ser de até R\$ 2.246.024,16 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, vinte e quatro reais e dezesseis centavos), equivalente ao percentual de 3% (três por cento) sobre valor da construção da Fase A. Neste contexto, o investimento será realizado pelo fundo, com os recursos captados na 1ª emissão de cotas, sem a contrapartida na majoração do valor do aluguel, permanecendo exatamente o mesmo montante descrito na Tabela 4 .

Com o objetivo de refletir corretamente este cenário, este estudo de viabilidade incorporou o investimento total de **R\$ 144.155.345 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta e cinco reais, calculado já considerando o montante do investimento já considerando o potencial acréscimo ao custo da obra da Fase A.**

Nos termos do Contrato BTS, o valor do aluguel será corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA, pro rata temporis, a cada 12 (doze) meses contados a partir da data de celebração do Contrato ou na menor periodicidade permitida em Lei.

O fluxo de pagamento ocorrerá a partir da ocupação do imóvel, prevista para ocorrer em dois momentos, a partir de Janeiro/2024 (referente à ocupação do Bloco A) e a partir de Julho/2024 (referente à ocupação do Bloco B).

## 2.4. RECEITAS FINANCEIRAS

Os valores retidos em caixa serão aplicados no mercado financeiro em acordo com a Política de Investimento do Fundo com taxas estimadas equivalentes à 100% do CDI, com alíquota de 20% de retenção de imposto de renda na fonte, conforme alíquota incidente para aplicações com prazo entre 181 e 360 dias. Considerando a captação do montante base da 2ª Oferta de Cotas no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões), somado aos recursos disponíveis da 1ª oferta de cotas, estima-se o montante mantido em caixa será de R\$ 10.974.082,00 ao final do período de construção do ativo alvo da oferta.

Para os cálculos destas receitas, foram utilizadas as projeções do Bacen, conforme a tabela a seguir:

Tabela 4: Para os cálculos destas receitas, foram utilizadas as projeções do Bacen, conforme tabela abaixo.

Taxa de Referência para Aplicação	2023	2024	2025 em diante
Meta Taxa Selic	12,75%	10,00%	9,00%

Fonte: Banco Central do Brasil - Relatório Focus de 10 de março de 2023 disponível em < <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus> >

## 2.5. DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES DO FUNDO

As despesas operacionais do fundo foram apurados considerando o valor do Patrimônio Líquido após a 2ª emissão de cotas, conforme descrição na Tabela 5.

Tabela 5: Patrimônio líquido do fundo

PL do Fundo Antes da 2º Emissão (28/02/2023)	R\$ 106.015.460
(+) 2ª Emissão de Cotas	R\$ 50.000.000
(i) Construção + Gerenciamento de Obras	R\$ 41.800.000
(ii) Composição da Reserva de Caixa	R\$ 8.200.000
<b>Patrimônio Líquido do Fundo após as emissões</b>	<b>R\$ 156.015.460</b>

(i) Montante estimado para a construção da Fase B;

(ii) Montante destinado à reserva de caixa, conforme política de investimentos do Fundo.

O fundo terá as seguintes despesas recorrentes anuais, pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

Tabela 6: Descrição das despesas recorrentes do Fundo

Descrição das despesas	Valor por ano
<b>(=) Total das Despesas Recorrentes do FII</b>	<b>(896.728)</b>
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia (1)	(343.234)
Taxa de Gestão (2)	(468.046)
Auditoria Anual	(13.000)
Reavaliações do Imóvel	(12.000)
Assessoria Jurídica	(15.000)
Cartório/Avaliação/ Outros	(10.000)
CVM	(20.239)
Taxa de Divulgação - ANBIMA	(2.512)
Taxa de Registro Anual - B3	(12.696)

Fonte: Elaborado pela XVI Capital (2023), com base nas informações do Fundo.

Dentre as principais despesas recorrentes, a (1) Taxa de Administração, Controladoria e Custódia é 0,22% a.a e a (2) Taxa de Gestão é de 0,30% a.a, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, já considerando a presente captação, o que resulta em um montante de R\$ 156.015.460 (cento e cinquenta e seis milhões e quinze mil quatrocentos e sessenta reais). Considerando o montante de todos os custos, despesas e taxas incidentes, o total representa o percentual 0,57% a.a em relação ao Patrimônio Líquido de referência do Fundo após a 2ª emissão de cotas.

### 3. RESULTADO DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS

Para a simulação financeira, foi considerado o retorno de uma cota comprada no encerramento da emissão da oferta pública em julho de 2023, pelo preço de R\$ 103,00 e vendida em dezembro de 2044, vinte e dois anos após a integralização do Fundo.

Para isso, a taxa de capitalização para saída da operação (“*terminal cap rate*”) adotada para cálculo da perpetuidade foi a mesma utilizada para avaliação dos ativos, equivalente à 10% ao ano, aplicado sobre o resultado anual projetado para o 22º ano do fluxo de caixa do fundo, conforme projeções detalhadas na tabela na página seguinte.

## Estudo de Viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário em Ativos de Saúde - SAUD

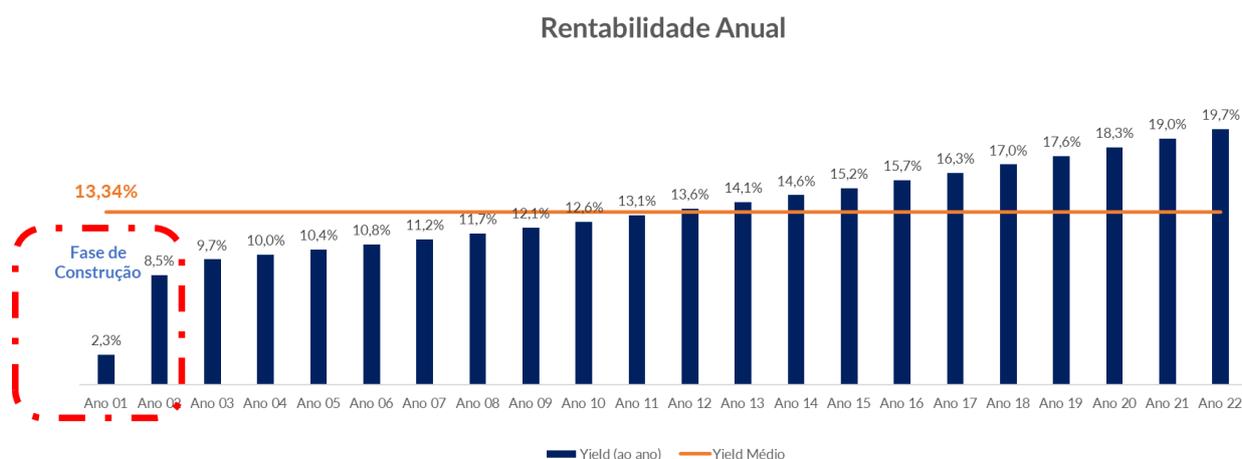
**Tabela 6: Projeção de Fluxo de Caixa do Fundo (dados em R\$ milhares)**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
	Data Base	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
<b>Dados da Segunda Oferta de Cotas</b>																							
Estimativa Patrimonial		50.000																					
Reservas Financeiras																							
Custos de Distribuição		1.500																					
<b>Total - Oferta FI</b>		<b>51.500</b>																					
<b>Emissões Passadas</b>																							
		105.000																					
<small>Pré - Operacional Ocupação Fase - A</small>																							
<b>Total - Receita Bruta FI</b>		12.924	15.641	16.236	16.853	17.493	18.158	18.848	19.564	20.307	21.079	21.880	22.711	23.574	24.470	25.400	26.365	27.367	28.407	29.487	30.607	31.770	
<b>Total - Despesas Recorrentes FI</b>		(742)	(900)	(904)	(907)	(911)	(914)	(918)	(922)	(927)	(931)	(936)	(940)	(945)	(950)	(956)	(961)	(967)	(973)	(979)	(985)	(992)	(999)
Taxa de Administração, Escrituração e Custódia		(278)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)	(343)
Taxa de Gestão		(379)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)	(468)
Auditoria Anual		(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(18)	(18)	(19)	(20)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(25)	(26)	(27)	(29)
Reavaliações do Imóvel		(12)	(12)	(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(20)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	(26)
Assessoria Jurídica		(15)	(16)	(16)	(17)	(17)	(18)	(19)	(20)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(31)	(32)	(33)
Cartório/Avaliação/ Outros		(10)	(10)	(11)	(11)	(12)	(12)	(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(20)	(21)	(22)	(22)
CVM		(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(37)	(38)	(40)	(41)	(43)	(44)
Taxa de Divulgação - ANBIMA		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)
Taxa de Registro Anual - B3		(13)	(13)	(14)	(14)	(15)	(15)	(16)	(17)	(17)	(18)	(18)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)
<b>Total - Receitas Financeiras FI</b>		4.485	1.493	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698	698
<b>Saldo de Caixa</b>		32.282	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728	8.728
<b>Ativo - Simulação de Venda</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314.698
Resultado do FI (incluindo receitas financeiras)		3.743	13.517	15.436	16.027	16.640	17.277	17.938	18.623	19.335	20.074	20.842	21.638	22.464	23.322	24.213	25.137	26.097	27.093	28.127	29.200	30.314	31.469,75
<b>Fluxo de Caixa do Fundo</b>		3.743	13.517	15.436	16.027	16.640	17.277	17.938	18.623	19.335	20.074	20.842	21.638	22.464	23.322	24.213	25.137	26.097	27.093	28.127	29.200	30.314	346.167
<b>Indicadores - 2ª Emissão</b>																							
Rendimento por Cota	-R\$ 103,00	R\$ 2,41	R\$ 8,72	R\$ 9,96	R\$ 10,34	R\$ 10,74	R\$ 11,15	R\$ 11,57	R\$ 12,02	R\$ 12,47	R\$ 12,95	R\$ 13,45	R\$ 13,96	R\$ 14,49	R\$ 15,05	R\$ 15,62	R\$ 16,22	R\$ 16,84	R\$ 17,48	R\$ 18,15	R\$ 18,84	R\$ 19,56	R\$ 223,33
Yield (ao ano)	2,3%	8,5%	9,7%	10,0%	10,4%	10,8%	11,2%	11,7%	12,1%	12,6%	13,1%	13,6%	14,1%	14,6%	15,2%	15,7%	16,3%	17,0%	17,6%	18,3%	19,0%	216,8%	
Yield Médio		13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%	13,34%
TIR (Nominal)	11,87%	2,3%	8,5%	9,7%	10,0%	10,4%	10,8%	11,2%	11,7%	12,1%	12,6%	13,1%	13,6%	14,1%	14,6%	15,2%	15,7%	16,3%	17,0%	17,6%	18,3%	19,0%	19,7%

Com base nas projeções descritas, o resultado do estudo de viabilidade econômica e financeira de uma cota adquirida na data de emissão da 2ª Oferta de Cotas do Fundo uma Taxa Interna de Retorno (“TIR”) nominal equivalente à taxa de 11,87% ao ano para o período analisado.

A projeção dos proventos, originados na fase de construção a partir de aplicações financeiras e nos anos seguintes pela soma do aluguel e rendimentos relativos aos recursos financeiros aplicados na política de investimento pelo fundo, permite apurar o fluxo anual de DY (*Dividend Yield*), com média de 13,34% a.a para o período projetado de 22 anos, conforme a representação do gráfico seguinte.

Gráfico 1: Projeção de rentabilidade do Fundo



Fonte: Elaborado por XVI Capital (2023), com base nos dados da oferta.

As premissas apresentadas, bem como os parâmetros, integram o modelo para o estudo de viabilidade do Fundo e podem ser utilizadas para justificar sua conclusão acerca da viabilidade do Fundo.

Este estudo de viabilidade não representa uma proposta, solicitação ou aconselhamento de recomendação por parte dos seus elaboradores e nenhuma informação deste estudo de viabilidade deverá ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade (nem mesmo busca estimar a valorização no preço da cota do Fundo advindo da oscilação da referida cota na B3). As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo e o presente estudo não deve ser considerado de forma isolada para fundamentar a tomada de decisão para investimento no Fundo.

O Contrato BTS prevê tanto a possibilidade de renovação por mais 20 (vinte) anos quanto a opção de compra - a cada cinco anos - com base na média do valor apurado por ao menos 3 laudos de avaliações, elaborados em conformidade com os termos da Resolução da CVM 160 por três empresas avaliadoras distintas dentre os nomes previamente indicados no contrato de locação. O presente estudo de viabilidade não considera ambos os cenários e os quais, caso exercidos, poderão ocasionar resultados diferentes dos projetados.

#### 4. RESULTADO DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS

---

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES.

É RECOMENDADO A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, 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 ESTIMADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Estudo de viabilidade elaborado em 17 de março de 2023 pela gestora do Fundo.

DocuSigned by:  
*Adriel Martins de Freitas Branco*  
9085C4424661496...

---

XVI Capital LTDA

CNPJ 19.892.084/0001-43

Representada pelo Diretor de Gestão: Prof. Dr. Adriel Martins de Freitas Branco

CRA (Doutor) - 5-000025 | CRA - 146575 | CRC - 1SP337118/0-5

Diretor de Gestão - XVI Capital

## ANEXO I - DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE

### ANEXO I - TESE DE INVESTIMENTOS: CENÁRIO E MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#### 1) MOMENTO DE MERCADO: O CENÁRIO MACROECONÔMICO

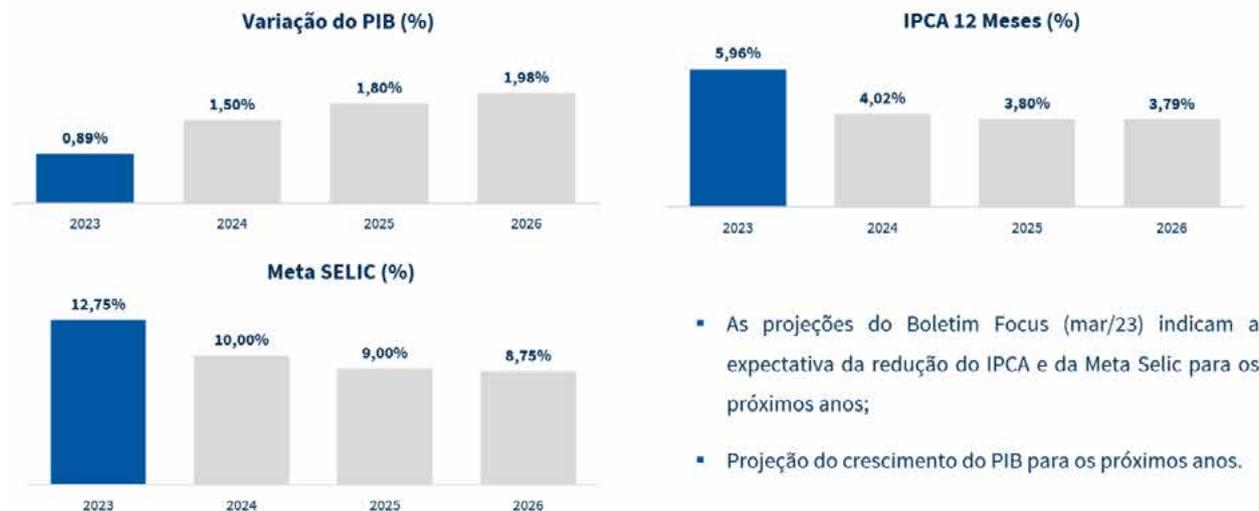
Conforme perspectivas de mercado, há expectativa de retomada do crescimento na economia brasileira. Segundo Boletim Focos (Bacen, 10 de março de 2023), o PIB brasileiro apresentará crescimento entre 0,89% a 1,98% no horizonte até o ano de 2026.

Com relação à inflação, o cenário as projeções indicam maior controle a partir de 2024, com o indicador do IPCA estimado para patamares inferiores a 4% a.a, dentro da banda superior da meta de inflação de longo prazo do Brasil.

Da mesma forma, após o período de sequências de elevações na taxa Selic, as estimativas do Boletim Focus indicam a redução da taxa a partir do ano de 2024, estabelecendo um patamar de 8,75% a partir de 2026.

Figura 2: Principais variáveis econômicas projetadas pelo Boletim Focus (Bacen, 2023)

#### Expectativa de crescimento econômico, com redução dos juros e inflação



Elaborado pela XVI Capital com base em dados do BCB do Boletim Focus de 10 de março de 2023 - Disponível em: < <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230310.pdf> > Acesso em março de 2023

A conjuntura de mercado indica uma relação de maior crescimento, com redução da taxa de juros e da inflação no horizonte projetado pelo Boletim Focus.

Outro fator macroeconômico importante para setor da saúde complementar é a evolução do mercado de trabalho, pois mais de 35 milhões de brasileiros (o mesmo que 69,7% dos beneficiários do sistema de saúde suplementar) possuem planos de saúde na modalidade de “Coletivo Empresarial” (ANS, 2023)<sup>1</sup>. Nesse sentido,

<sup>1</sup>Disponível em: <[https://www.ans.gov.br/images/stories/Materiais\\_para\\_pesquisa/Perfil\\_setor/sala-de-situacao.html](https://www.ans.gov.br/images/stories/Materiais_para_pesquisa/Perfil_setor/sala-de-situacao.html)>, acesso em março de 2023

conforme dados do IPEA (2023), o total de pessoas ocupadas atingiu o maior patamar da série histórico ultrapassado 98 mil pessoas, recuperando o declínio observado durante a pandemia do COVID-19, conforme Gráfico 1.

Gráfico 2: Evolução da população economicamente ocupada no Brasil (em milhares)

## Mercado de trabalho apresenta recuperação após a pandemia



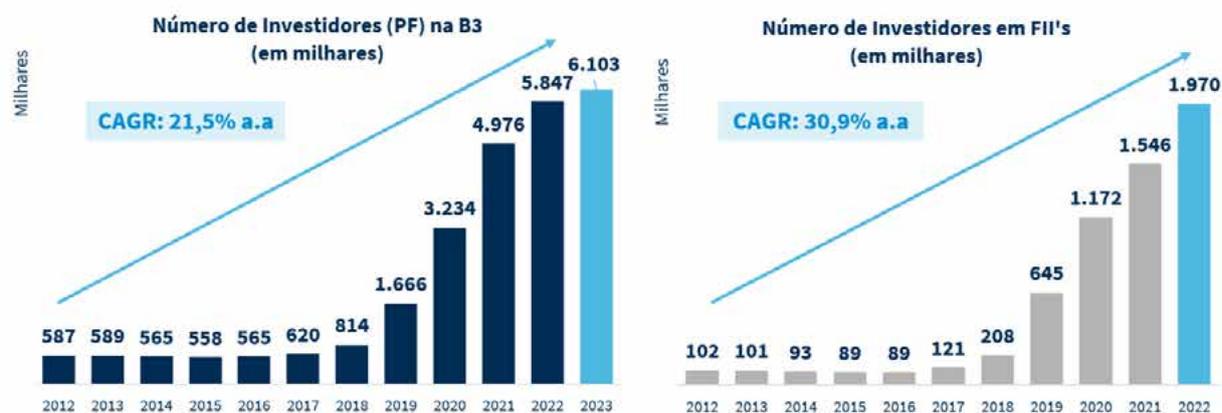
Elaborado pela XVI Capital com base em dados do IPEA- Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/wp-content/uploads/2022/12/221213\\_nota24mercado\\_de\\_trabalho.pdf](https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/wp-content/uploads/2022/12/221213_nota24mercado_de_trabalho.pdf) > Acesso em março de 2023

## 2) O MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL

O mercado de capitais brasileiro passou pelo movimento de crescimento ao longo da última década, superando a marca de 6 milhões de investidores individuais custodiados na B3, conforme gráfico a seguir (B3, 2022), representando o crescimento anual de 26,4% a.a no período. O movimento de crescimento também ocorreu com o número de investidores em Fundos Imobiliários. Conforme dados da B3 (2023) mais de 2 milhões pessoas físicas investem nesse tipo de fundo, com destaque ao maior crescimento a partir de 2019, conforme Figura 1.

Figura 3: Evolução do nº de investidores na B3 e em Fundos Imobiliários

### Cresce o número de investidores na B3 e em Fundos Imobiliários



Elaborado pela XVI Capital com base em dados da B3 - Disponível em: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genero/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genero/) e [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/) > Acesso em Março de 2023

No mesmo compasso de evolução do mercado de capitais brasileiro, o mercado de Fundos Imobiliários cresceu como um todo, tanto em quantidade, ultrapassando a marca de 800 fundos, como também em relação ao Patrimônio Líquido da classe, que representa mais de 243 bilhões de reais. O crescimento do mercado contribui para ampliação da liquidez dos ativos.

Figura 4: Evolução do nº de FIIs e PL da Classe de Fundos Imobiliários no Brasil



Elaborado pela XVI Capital com base em dados da Anbima - Disponível em: [anbima.com.br/pt\\_br/informar/relatorios/fundos-de-investimento/boletim-de-fundos-de-investimentos/fundos-de-investimento-tem-saida-liquida-de-r-162-9-bilhoes-em-2022-8A2AB2B6857C8AB7018583AEDF445CDE-00.htm](https://anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/fundos-de-investimento/boletim-de-fundos-de-investimentos/fundos-de-investimento-tem-saida-liquida-de-r-162-9-bilhoes-em-2022-8A2AB2B6857C8AB7018583AEDF445CDE-00.htm), Acesso em Março de 2023

## ANEXO II DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE

### ANEXO II - TESE DE INVESTIMENTOS: O CENÁRIO DA SAÚDE SUPLEMENTAR NO BRASIL

#### 1) O CRESCIMENTO E ENVELHECIMENTO POPULACIONAL AMPLIAM A DEMANDA POR ATIVOS DE SAÚDE

Conforme dados de projeção populacional do IBGE (2023), a pirâmide etária brasileira apresentará um movimento de inversão, com a ampliação da população adulta e idosa. Até o ano de 2050, 28% da população será composta por mais de 66 milhões de idosos com idade acima de 60 anos, conforme dados da Figura 5.

Figura 5: Projeção da população idosa e da pirâmide etária brasileira



Elaborado pela XVI Capital com base em dados do IBGE – Disponível em: < [www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/](http://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/) > Acesso em março de 2023

Neste contexto, com crescimento e envelhecimento populacional, haverá ampliação para a demanda de serviços<sup>2</sup> e consequentemente ativos de saúde;

#### 2) O CRESCIMENTO NA UTILIZAÇÃO DE SERVIÇOS DA SAÚDE SUPLEMENTAR

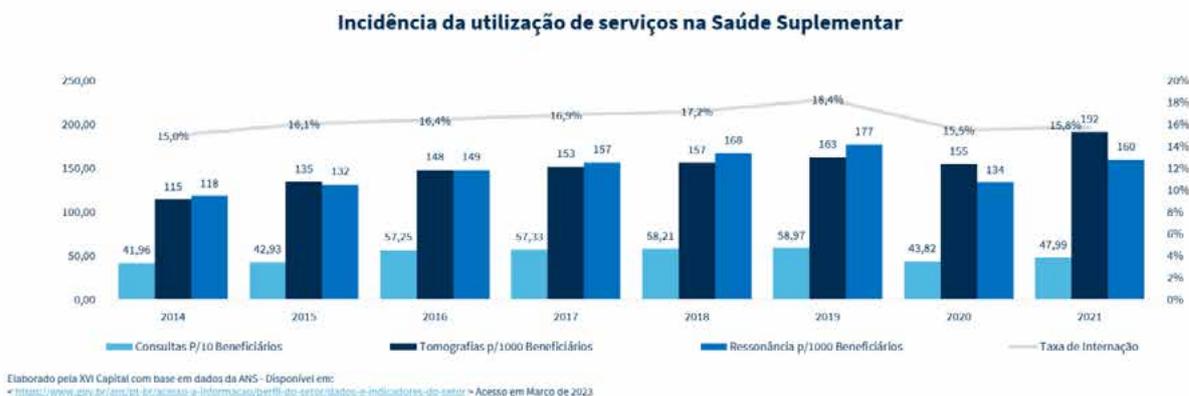
A saúde suplementar atua em complemento à saúde pública, oferecida no Brasil por meio do Sistema único de saúde (SUS). A prestação dos serviços médicos pela saúde suplementar é garantida pelas operadoras de saúde, que se dividem de acordo com sua natureza, assim, podem ser cooperativas médicas, medicinas de grupo, autogestões, seguradoras especializadas em saúde e filantropias. Nos últimos anos, conforme ilustram os dados da ANS, a saúde suplementar tem apresentado uma elevação dos índices de utilização.

<sup>2</sup> Disponível em: < <https://ensinoepesquisa.einstein.br/fiquepordentro/noticia/envelhecimento-da-populacao-e-um-novo-desafio-para-os-profissionais-de-saude> >. Acesso em março de 2023

Tal movimento pode ser observado, por exemplo, por meio dos incrementos em todos os indicadores de números de consultas, exames de tomografia e ressonância por beneficiário, bem como elevação nas taxas de internação de suas carteiras de beneficiários, conforme Figura 6.

Figura 6: Incidência da utilização de serviços na Saúde Suplementar

### Tendência de crescimento na utilização de serviços na saúde suplementar



Elaborado pela XVI Capital com base em dados da ANS - Disponível em:

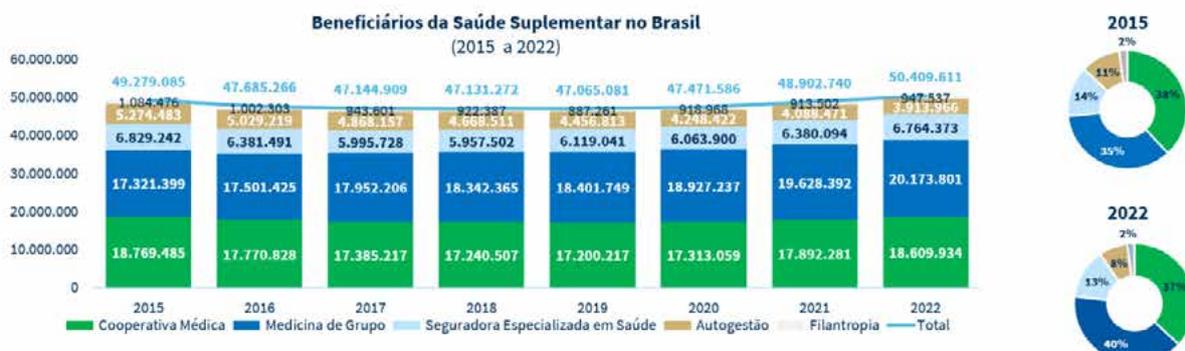
< <https://www.gov.br/ans/pt-br/aceso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor> - Dados Assistenciais e Publicações Relacionadas - Dados assistenciais do setor por semestre - Planilhas com dados assistenciais do setor, por semestre > Acesso em Março de 2023

### 3) A SAÚDE SUPLEMENTAR ATENDE MAIS DE 50 MILHÕES DE PESSOAS

A saúde suplementar compreende um mercado com mais de 50 milhões de brasileiros, o que representa um índice de cobertura superior a 23% da população. Dentre as modalidades de Operadoras de Saúde, destacam-se as Cooperativas Médicas com 18,6 milhões de beneficiários e as do tipo Medicina de Grupo com 20,2 milhões de beneficiários (ANS, 2023)<sup>3</sup>, conforme dados Figura 7.

Figura 7: Total de beneficiários cobertos pela Saúde Suplementar no Brasil

### O setor da Saúde Suplementar atende mais de 50 milhões de brasileiros



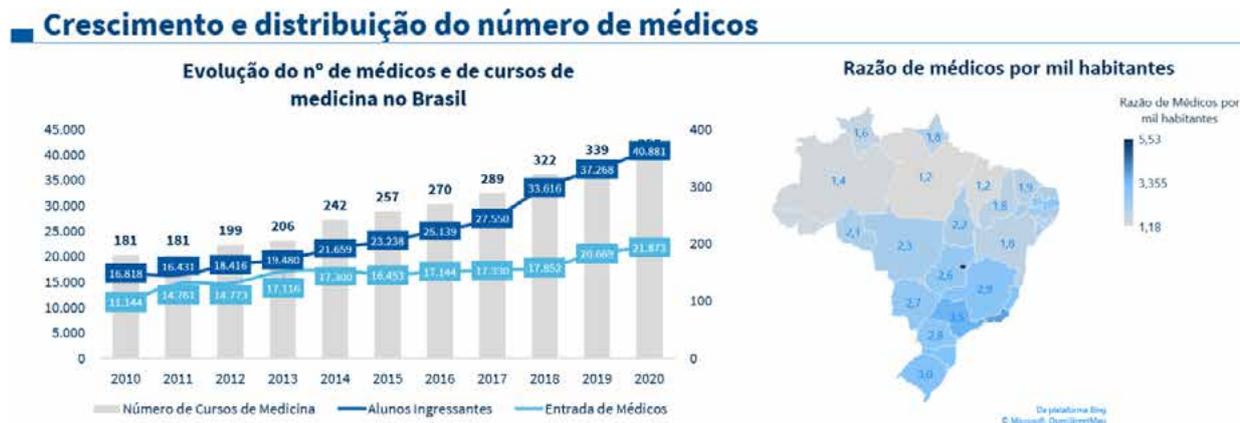
Elaborado pela XVI Capital com base em dados da ANS - Disponível em:  
< [https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet\\_cc.def](https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet_cc.def) > Acesso em março de 2023

<sup>3</sup> Disponível em < [https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet\\_cc.def](https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet_cc.def) > Acesso em março de 2023]

#### 4) CRESCIMENTO DO NÚMERO DE PROFISSIONAIS MÉDICOS NO BRASIL

Dados da demografia médica no Brasil indicam que o país terá mais de um milhão de profissionais até 2035<sup>4</sup>. Essa marca é resultado do crescimento de novos ingressantes no mercado de trabalho e da ampliação do número de vagas nos cursos de medicina, conforme informações da Figura 8.

Figura 8: Evolução do número de médicos e distribuição no Brasil



Elaborado pela XVI Capital com base em dados do estudo: "Demografia médica no Brasil 2023" - Disponível em: < [https://amb.org.br/wp-content/uploads/2023/02/DemografiaMedica2023\\_8fev-1.pdf](https://amb.org.br/wp-content/uploads/2023/02/DemografiaMedica2023_8fev-1.pdf) > Acesso em Março de 2023

A região Sudeste apresenta a maior concentração de médicos<sup>4</sup>, apontando para atratividade da Macrorregião em termos de saúde.

#### 5) DÉFICIT DE LEITOS NO PAÍS

Mesmo com o aumento na demanda por serviços de saúde, intensificado principalmente pelo envelhecimento populacional, observou-se a redução no número de leitos para cada 1.000 habitantes no Brasil (DATASUS, 2021)<sup>5,6</sup>.

O número de leitos instalados no Brasil está aquém da recomendação da OMS, cuja indicação é de 3 a 5 leitos para cada 1.000 habitantes (AHSEB, 2014)<sup>7</sup>. Analisando o estado do Espírito Santo- ES, onde se localizará o Empreendimento Alvo da 2ª oferta de cotas, este indicador se encontra em 2,4 leitos<sup>5,6</sup>. Tanto o Brasil quanto o estado possuem leitos insuficientes e inferiores à média de países da OCDE, conforme exposições na Figura 9.

<sup>4</sup> Fonte: "Demografia médica no Brasil 2023" - Disponível em:

< [https://amb.org.br/wp-content/uploads/2023/02/DemografiaMedica2023\\_8fev-1.pdf](https://amb.org.br/wp-content/uploads/2023/02/DemografiaMedica2023_8fev-1.pdf) >, página 56. Acesso em março de 2023

<sup>5</sup> Disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/tabcgi.exe?cnes/cnv/leintbr.def>, Acesso em março de 2023

<sup>6</sup> Disponível em: [www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/](http://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/) - Base de dados utilizada para cálculo dos leitos/habitante. Acesso em março de 2023

<sup>7</sup> Disponível em: < <https://www.ahseb.com.br/segundo-oms-ideal-e-ter-de-3-a-5-leitos-para-cada-mil-habitantes-no-brasil-indice-medio-e-de-24/> >. Acesso em março de 2023

Figura 9: Evolução do número de leitos no Brasil e comparação com outros países da OCDE.



Elaborado pela XVI Capital com base em dados do Datasus - Disponível em: <https://www.indexmundi.com/g/r.aspx?t=0&v=2227&l=en> > e com base em dados do Datasus - Disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/deftohtm.exe?cnes/cnv/leintbr.def> > Acesso em Março de 2023

## ANEXO III DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE

### ANEXO III - TESE DE INVESTIMENTOS: INFORMAÇÕES DO ATIVO ALVO E DA LOCATÁRIA DO EMPREENDIMENTO DA UNIDADE AVANÇADA DA SERRA

#### 1) CARACTERÍSTICAS DO ATIVO ALVO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS

O empreendimento da Unidade Avançada da Serra está sendo desenvolvido no município de Serra - ES na Região Metropolitana da Grande Vitória - ES, mais precisamente na Rodovia Norte-Sul, 243. O Fundo é o proprietário do terreno com 24.831m<sup>2</sup>, avaliado no valor de R\$ 24.800.000,00 pela empresa Engenharia S/S LTDA em setembro/2022.

A construção do complexo de saúde será realizada em 2 fases que somam o total de 15.888,87m<sup>2</sup>. A construção contará com 5 pavimentos e 1 subsolo, destinada ao atendimento dos serviços de Hospital Dia, Oncologia, Pronto Atendimento, Laboratório e Centro de Diagnóstico por Imagem.

A primeira fase da construção ("Fase A") consistirá na construção de 8.870,21 m<sup>2</sup> (oito mil, oitocentos e setenta metros quadrados e vinte e um centímetros quadrados), indicada na tabela abaixo, correspondendo à integralidade do Bloco A e das Edificações de Apoio, além de toda a estrutura e áreas específicas do Bloco B, conforme as seguintes especificações:

BLOCO A: 5.145,27 m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados), sendo: (i) subsolo com 2.467,92 m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e dois centímetros quadrados); e (ii) primeiro pavimento com 2.677,35 m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados e trinta e cinco centímetros quadrados);

BLOCO B: 3.082,44 m<sup>2</sup> (três mil e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e quatro centímetros quadrados), sendo: (i) subsolo com 2.601,02 m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e um metros quadrados e dois centímetros quadrados); (ii) estrutura dos 5 (cinco) pavimentos; (iii) áreas específicas do primeiro pavimento com total de 151,64 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e um metros quadrados e sessenta e quatro centímetros quadrados), que inclui: (a) sanitários masculino, feminino, PCD e DML; (b) sala de nobreak - TI; e (c) central de resíduos; (iv) área específica do segundo pavimento com 30,04 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados e quatro centímetros quadrados), que inclui apenas o data center; e (v) áreas específicas do quarto pavimento com 299,74 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e nove metros quadrados e setenta e quatro centímetros quadrados), que inclui: (a) acabamento das áreas técnicas; e (b) climatização para atendimento do Bloco A.

EDIFICAÇÕES DE APOIO: 642,50 m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), que inclui: (1) ETE; (2) subestação 1; (3) subestação 2; (4) guarita 1; (5) guarita 2; (6) cabine de medição; (7) castelo d'água 1; (8) castelo d'água 2; (9) tanque de oxigênio; (10) central de gases medicinais; (11) apoio serviço remoção; e (12) manutenção.

Tabela 7: Quadro de áreas da construção na Fase A do Empreendimento

PAVIMENTOS	BLOCO A	BLOCO B	EDIF. APOIO	TOTAL
SUBSOLO	2.467,92	2.601,02		5.068,94
1º PAVIMENTO	2.677,35	151,64	642,50	3.471,49
2º PAVIMENTO		30,04		30,04
3º PAVIMENTO				-
4º PAVIMENTO		299,74		299,74
5º PAVIMENTO				-
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.145,27</b>	<b>3.082,44</b>	<b>642,50</b>	<b>8.870,21</b>

Fonte: Contrato BTS firmado entre Fundo e Unimed Vitória.

A segunda fase, indicada na tabela abaixo (“Fase B” e, em conjunto com a Fase A, “Fases”, ou, indistintamente “Fase”), consistirá na construção e finalização de 7.018,66 m<sup>2</sup> (sete mil e dezoito metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados) do Bloco B, conforme as seguintes especificações:

BLOCO B: 7.018,66 m<sup>2</sup> (sete mil e dezoito metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados), sendo: (i) primeiro pavimento com 2.703,62 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e três metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados); (ii) segundo pavimento, com 2.736,78 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e oito centímetros quadrados); (iii) terceiro pavimento com 1.386,32 m<sup>2</sup> (hum mil, trezentos e oitenta e seis metros quadrados e trinta e dois centímetros quadrados); e (v) quinto pavimento, com 191,94 m<sup>2</sup> (cento e noventa e um metros quadrados e noventa e quatro centímetros quadrados).

Tabela 8: Quadro de áreas da construção na Fase B do Empreendimento

PAVIMENTOS	BLOCO A	BLOCO B	EDIF. APOIO	TOTAL
SUBSOLO				-
1º PAVIMENTO		2.703,62		2.703,62
2º PAVIMENTO		2.736,78		2.736,78
3º PAVIMENTO		1.386,32		1.386,32
4º PAVIMENTO				-
5º PAVIMENTO		191,94		191,94
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>-</b>	<b>7.018,66</b>	<b>-</b>	<b>7.018,66</b>

Fonte: Contrato BTS firmado entre Fundo e Unimed Vitória.

O prazo para conclusão da construção e inauguração do Empreendimento equivale ao prazo da Fase A será de 09 (nove) meses, contado a partir da Data de Início das Obras, prorrogável automaticamente por até 90 (noventa) dias (“Prazo Limite das Obras Fase A”) e o prazo de construção da Fase B será de 6 (seis) meses contado a partir da emissão do Termo de Entrega e Aceitação das Obras da Fase A (“Prazo Limite das Obras Fase B” e em conjunto com o Prazo Limite das Obras Fase A, (“Prazo Limite das Obras”), e não poderá ser postergado, nem prorrogado, exceto em situações de caso fortuito ou força maior, sendo que, para fins

do Contrato de Locação, são considerados casos fortuitos ou de força maior: (i) lockdowns, ou outras restrições decorrentes de pandemia, decretados pelo Poder Público, que afetem as obras do Empreendimento ou a aprovação do Projeto; (ii) greves gerais ou parciais da indústria de construção civil ou de uma atividade que a afete diretamente; (iii) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução das obras do Empreendimento no prazo convencionado, como chuvas, terremotos, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; (iv) incêndios, explosões, quedas de aeronave, que afetem as obras do Empreendimento; (v) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento das Obras do Empreendimento; (vi) demora na execução dos serviços que são próprios de entidades públicas ou de empresas concessionárias de serviços públicos, incluindo atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica; (vii) exigências feitas pelo competente órgão, decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à data de assinatura do Contrato de Locação; (viii) atraso das autoridades públicas na análise dos projetos submetidos para a aprovação, bem como na emissão de licenças e alvarás necessários para o andamento e conclusão das obras do Empreendimento, exceto quando o Fundo ou a Unimed concorrerem para este atraso, mediante o não cumprimento adequado de quaisquer solicitações realizadas por referidas autoridades ou mesmo demora injustificada no atendimento de tais solicitações, hipótese na qual o atraso não será considerado como caso fortuito/força maior; (ix) demora dos portos, decorrente de greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego ou outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização nas obras do Empreendimento, desde que comprovada a relação de “causa e efeito” e desde que o Fundo ou a Unimed não tenham dado causa; (x) absoluta falta de materiais e equipamentos no mercado necessários à construção do Empreendimento, devidamente comprovada, sem que exista possibilidade de substituição por similar de qualidade equivalente; (xi) decisões judiciais que determinem a paralisação das obras do Empreendimento ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que o Fundo ou a Unimed não as houver dado causa e nem contribuído, de nenhuma forma, direta ou indiretamente, para tanto; e (xii) superveniência de norma ou lei do poder público ou órgãos competentes que impliquem na modificação ou ajustes do projeto submetido à aprovação.

O Custo Limite das Obras foi fixado bom base no Contrato de Construção celebrado entre o Fundo e a Construtora, bem como no Contrato de Gerenciamento celebrado entre o Fundo e a Gerenciadora.

Ademais, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Locação, o Valor Mensal da Locação e/ou o Valor Total da Locação não sofrerão revisão judicial, uma vez que a locação do Empreendimento não está sujeita às condições previstas no Artigo 19 da Lei de Locações, para fins de revisão judicial do valor do aluguel, sendo que o Fundo e a Locatária renunciaram, de pleno direito, de forma irrevogável e irretroatável, na data de celebração do Contrato de Locação, enquadrando-se, portanto, aos ditames do Artigo 54-A, § 1º da Lei de Locações, até o final do Prazo da Locação.

O imóvel é objeto do Contrato BTS, já firmado entre o “Fundo” e a “Unimed Vitória” em outubro/2022. Nos termos do Contrato BTS, a locatária deverá apresentar Carta Fiança equivalente a 15 (quinze) vezes o valor mensal da locação. A imagem abaixo resume as características do Empreendimento

Figura 10: Informações sobre o Ativo Alvo: Unidade Avançada da Serra

## Caracterização do ativo alvo

### Complexo de Saúde Unidade Avançada da Serra

A Unidade Avançada da Serra será um complexo de saúde instalado na cidade de Serra (ES);

O Complexo será alugado pela **Unimed Vitória**, via um contrato de BTS firmado com o Fundo, com prazo de 20 anos, renovável por igual período.

- ❖ Terreno com área de 24.831 m<sup>2</sup>
- ❖ Área Construída Total (Em duas fases): 15.888,87m<sup>2</sup>;
- ❖ Construção com 5 Pavimentos e 1 Subsolo



Fonte: Elaborado pelo gestor com base no Contrato BTS.

 <p><b>Hospital Dia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 27 Leitos de Internação</li> <li>▪ 6 Salas de Cirurgia</li> </ul>	 <p><b>Laboratório</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Posto de Coleta</li> </ul>
 <p><b>Centro de Oncologia</b></p>	 <p><b>Centro de Diagnóstico por Imagem - CDI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Ressonância Magnética</li> <li>▪ 1 Tomografia Computadorizada</li> <li>▪ 2 Salas de Endoscopia</li> <li>▪ Ultrassom e Raio X</li> </ul>
 <p><b>Pronto Atendimento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atendimento infantil</li> <li>▪ Atendimento Adulto</li> </ul>	 <p><b>Personal e Viver</b></p>

### Forma de Contratação e Desenvolvimento

- Contrato de *Built-to-Suit* – BTS com prazo de 20 anos, renovável por igual período;
- Garantia de Carta Fiança de 15x o valor mensal da locação;
- Contrato de Construção pela modalidade de Empreitada Global com a Construtora Baggio e Gerenciamento pela PGMMAK.

Figura 11: Imagens do projeto de arquitetura da Unidade Avançada da Serra

## Imagens da Concepção do Projeto

- O projeto foi desenvolvido pela empresa FG Arquitetura, especializada no desenvolvimento de projetos hospitalares, incluindo o Hospital Unimed Sul Capixaba (HUSC11) localizado em Cachoeiro do Itapemirim – ES.



### Imagens da concepção do projeto



Fonte: Elaborado pelo gestor com base nas informações fornecidas pela locatária e FG Arquitetura.

Figura 12: Imagens internas do projeto de arquitetura da Unidade Avançada da Serra

### Imagens Internas da Concepção do Projeto



Posto de Enfermagem



Consultório Adulto



Sala de Espera Pediátrica



Observação Pediátrica



Enfermaria - Adulto

Fonte: Elaborado pelo gestor com base nas informações fornecidas pela locatária.

## 2) A Unidade Avançada da Serra possui posicionamento estratégico na região

O empreendimento possui localização estratégica, com a proximidade aos centros das cidades de Vitória e de Serra, com via de acesso pela rodovia Norte Sul, com capacidade para atender a demanda assistencial de ambos os municípios.

Figura 13: Posicionamento geográfico do Ativo Alvo: Unidade Avançada da Serra



Elaborado pela XVI Capital com base em dados do Google My Maps - Disponível em: < [https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1gQxNWWZ3wu\\_JBse1a6266gGeKOpJ6ds&usp=sharing](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1gQxNWWZ3wu_JBse1a6266gGeKOpJ6ds&usp=sharing) > Acesso em março de 2023

## 3) Conheça a Locatária do Ativo Alvo: Unimed Vitória Cooperativa de Trabalho Médico

A Unimed Vitória Cooperativa de Trabalho Médico, CNPJ 27.578.434/0001-20, é uma Operadora de Saúde, registrada na ANS sob número 357391, integrante do sistema Unimed de Cooperativas de Trabalho Médico, maior sistema cooperativista de saúde do mundo, com 343 cooperativa e mais de 17 milhões de beneficiários de planos de saúde.

Figura 14: Apresentação do Sistema Unimed

Somos **343** Cooperativas  
**117 mil** médicos cooperados  
**17 milhões** de beneficiários  
**2.396** hospitais credenciados  
**131** hospitais próprios

Além de pronto atendimentos, laboratórios e ambulâncias para garantir qualidade na assistência médica, hospitalar e de diagnóstico complementar oferecidos.



Fonte: Unimed Brasil (2023). Disponível em: < <https://www.unimed.coop.br/web/guest/home/sistema-unimed/a-unimed> > Acesso em fevereiro de 2023.

A Unimed Vitória possui mais de 347 mil beneficiários, atendidos por 2.500 médicos cooperados e mais de 260 prestadores de serviços. Perante a ANS, possui nota máxima no Índice de Desempenho da Saúde Suplementar – IDSS<sup>8</sup>.

Destaca-se o histórico de gestão de recursos próprios com diversos serviços assistenciais, tais como o Hospital Unimed, Pronto Atendimento, Centro de Diagnóstico, Oncologia entre outros.

Figura 15: Apresentação institucional da Unimed Vitória



Elaborado pela XVI Capital com base no site próprio da Unimed Vitória e da ANS. Disponível em: < <https://www.unimed.coop.br/site/web/vitoria/idades-personal-unimed-vitoria> > , < <https://www.unimed.coop.br/web/descontinuado-vitoria/unimed#:~:text=Esse%20sucesso%20acontece%20gra%C3%A7as%20ao,mais%20de%20340%20mil%20clientes.> > e < [https://www.ans.gov.br/qualificacao\\_consumidor/informacoes\\_operadora.asp?co\\_operadora\\_param=357391&cd\\_processamento\\_param=20220101#consulta\\_idss](https://www.ans.gov.br/qualificacao_consumidor/informacoes_operadora.asp?co_operadora_param=357391&cd_processamento_param=20220101#consulta_idss) > Acesso em março de 2023.

#### 4) A Unimed Vitória é a maior Operadora de Saúde do Estado

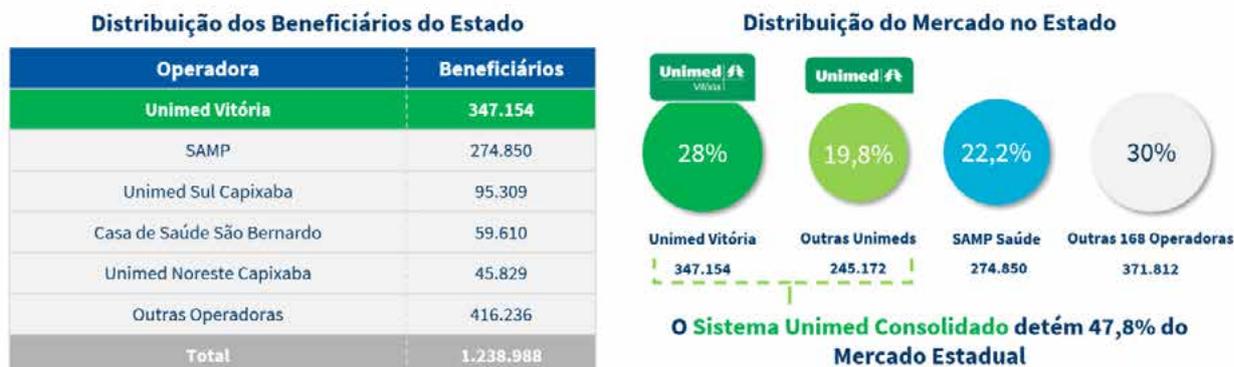
A Unimed Vitória é a maior Operadora de Saúde no estado do Espírito Santo - ES, com 28% de market-share. Quando analisada em conjunto com outras Operadoras do Sistema Unimed, o market-share consolidado atinge 47,8% do Mercado Estadual (ANS, 2023)<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Disponível em: < [https://www.ans.gov.br/qualificacao\\_consumidor/informacoes\\_operadora.asp?co\\_operadora\\_param=357391&cd\\_processamento\\_param=20220101](https://www.ans.gov.br/qualificacao_consumidor/informacoes_operadora.asp?co_operadora_param=357391&cd_processamento_param=20220101) > Acesso em março de 2023

<sup>9</sup> Disponível em: < [https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet\\_cc\\_def](https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet_cc_def) > Acesso em março de 2023

Figura 16: Distribuição do número de beneficiários do estado por Operadora de Saúde

### A Unimed Vitória é a maior Operadora de Saúde no estado do Espírito Santo



Elaborado pela XVI Capital com base em dados da ANS - Disponível em: [https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet\\_cc.def](https://www.ans.gov.br/anstabnet/cgi-bin/dh?dados/tabnet_cc.def) Acesso em março de 2023.

### 5) A Unimed Vitória apresenta histórico de crescimento na área de atuação

A área de atuação da Unimed Vitória compreende 19 dos 78 municípios capixabas. A região é responsável por 57,5% da população do estado. Nesta área de atuação com os 19 municípios, a Unimed Vitória apresentou histórico de crescimento do número de beneficiários, ampliando o *market-share* para 35,4% (ANS, 2023)<sup>10,11</sup>.

Figura 17: Histórico de crescimento da carteira de beneficiários e distribuição da área de ação da cooperativa

### A Unimed Vitória apresenta histórico de crescimento na área de atuação



Elaborado pela XVI Capital com base em dados da Operadora, do IBGE Sidra e da ANS - Disponíveis em: <https://www.unimed.coop.br/web/descontinuado-vitoria/unimed> e <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6579> e [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) Acesso em março de 2023

<sup>10</sup> Disponível em: <https://www.unimed.coop.br/web/descontinuado-vitoria/unimed> Acesso em março de 2023

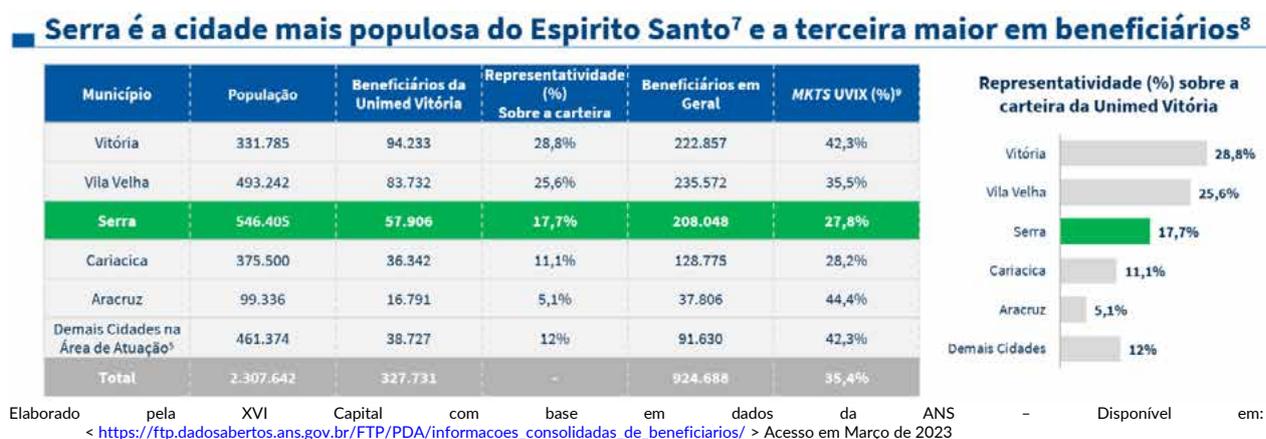
<sup>11</sup> Disponível em: [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) Acesso em março de 2023

## 6) Serra é a cidade mais populosa do Espírito Santo e a terceira em número de beneficiários

O município de Serra - ES é o mais populoso do Espírito Santo com 546,405 habitantes. Apesar da maior quantidade de habitantes, possui menor taxa de cobertura de planos de saúde e menor *market-share* da Unimed Vitória do que observado nos municípios vizinhos de Vila Velha e na capital Vitória<sup>12</sup>.

Esse contexto denota o maior potencial de crescimento do número de vidas de beneficiários de plano de saúde e, em especial, para a carteira de beneficiários Unimed. A demanda atual e a perspectiva de crescimento são elementos positivos na tese de investimento no ativo, permitindo que a Unimed Vitória amplie a rede de atendimentos na região, fomentando a atividade da Operadora no município mais populoso da região.

Figura 18: Distribuição da população por município e representatividade na carteira de beneficiários da Unimed Vitória.



## 7) Destaques dos indicadores financeiros da Unimed Vitória

A Unimed Vitória apresentou mais de R\$ 268 milhões até o 3º Tri/2022 em aplicações financeiras, com indicador de liquidez corrente de 1,16 e com endividamento de 14,2% do Ativo Total, sendo composto majoritariamente por passivo de longo prazo (75,6% do passivo oneroso)<sup>13</sup>.

O faturamento estimado para o encerramento do ano de 2022 é superior R\$ 1,6 bi de reais.

<sup>12</sup> Elaborado pela XVI Capital com base em dados da ANS - Disponível em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) > Acesso em Março de 2023

<sup>13</sup> Elaborado pela XVI Capital com base em nos dados da ANS, disponível em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis) > Acesso em Março de 2023\* Dados relativos ao terceiro trimestre de 2022 com a estimativa do faturamento para 2022.

Figura 19: Destaque dos indicadores financeiros da Unimed Vitória.



Gráficos elaborados pela XVI Capital com base em dados da ANS - Disponível em:  
< [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis) > Acesso em março de 2023 \* Dados para o ano de 2022 disponíveis em: < <https://www.unimed.coop.br/site/web/vitoria/demonstracoes-financeiras> > Acesso em março de 2023

\* Dados do terceiro trimestre de 2022 | <sup>1</sup>Projeção do faturamento para o ano de 2022 com base nos dados apresentados até o terceiro trimestre.

## ANEXO IV DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE

### ANEXO IV - INFORMAÇÕES DA XVI CAPITAL, GESTORA DO FUNDO IMOBILIÁRIO - SAUD

#### 1) INFORMAÇÕES INSTITUCIONAIS DA GESTORA E DO GRUPO XVI

A XVI Capital é uma gestora de investimentos especializada no segmento da Saúde Suplementar, decorrente da experiência de mais de 10 anos de seus sócios em consultoria no setor, por meio da XVI Finance.

Criada pelos sócios da 16ª Turma de Administração da USP de Ribeirão Preto, a XVI CAPITAL é a gestora de investimentos do grupo XVI, responsável pela emissão de dívidas, estruturação e gestão de fundos de investimentos. Detentora do selo DNA USP, concedido pela agência USP de Inovação (AUSPIN<sup>14</sup>), foi constituída para gerar valor ao setor de saúde suplementar via acesso ao mercado de capitais, obtendo destaque pela inovação no desenvolvimento de fundos e dívidas estruturadas e pela elevada competência técnica na prestação de serviços ao segmento.

Figura 20: Apresentação institucional da XVI Capital.



Fonte: Elaborado pela XVI Capital, disponível em <[www.xvicapital.com.br](http://www.xvicapital.com.br)>.

A XVI e seus sócios possuem experiência com a atuação com mais de 50 Operadoras de Saúde em 20 estados do Brasil, com mais de 100 projetos de análises de viabilidade e a estruturação de 5 fundos imobiliários de Hospitais – FII.

<sup>14</sup> Fonte: Agência USP de Inovação, disponível em <<https://hubusp.inovacao.usp.br/empresas>>

Figura 21: Equipe de profissionais da XVI Capital.

## Equipe XVI Capital



**Adriel Branco**

*Diretor de Gestão*

Graduação em Administração e Contabilidade. Mestre e Doutor em Administração pela USP-RP. Possui certificação CGA.



**Gabriel Cestari**

*Diretor de Consultoria*

Graduado em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto (UNAERP). Possui certificação CNPI.



**Vinícius Cintra**

*Diretor de Compliance*

Graduado em Administração. Mestre em Finanças pela USP.



**Ulisses Silva**

*Diretor de negócios*

Graduação e mestrado em Administração pela FEA-RP/USP. Especialista em Gestão Estratégica e Doutor em Administração na área de Finanças pela FEA-SP/USP.



**Gleison Lopes Fonseca**

*Membro do Comitê de Investimentos*

Graduação e mestrado em Administração pela FEA-RP/USP. Doutor em Administração na área de estratégia pela Universidade Politécnica de Cartagena (UPCT) da Espanha.



**Jéssica Reis**

*Operadora de Negócios*

Graduanda em Gestão de Negócios e Inovação, responsável pelas atividades administrativo-financeiras da XVI Capital.

Fonte: Elaborado pela XVI Capital, disponível em <[www.xvicapital.com.br](http://www.xvicapital.com.br)>.

## 2) INFORMAÇÕES SOBRE O GESTOR DO FUNDO: PROF. DR. ADRIEL BRANCO

O Diretor de Gestão e Distribuição da XVI Capital é o Prof. Dr. Adriel Branco.

Profissional certificado CGA (ANBIMA), Doutor em Administração pela USP, com a tese desenvolvida na área de Banking, Mestre em Administração na área de Finanças Corporativas, também pela USP de Ribeirão Preto. Com graduação em Administração (USP) e Ciência Contábeis (USP), desenvolveu a carreira com a estruturação de investimentos para o segmento de Saúde Suplementar, como o desenvolvimento do primeiro fundo imobiliário para a construção de um hospital (HUSC11), a primeira emissão de Notas Comerciais para uma Cooperativa Médica e o primeiro FIDC da Saúde no Sistema Unimed, entre outros 4 fundos imobiliários.

Atuou no desenvolvimento de diversos projetos de construção de hospitais do Sistema Unimed, desenvolvendo desde a análise de viabilidade até a estruturação e captação de recursos, tais como para as Unimeds Sul Capixaba, Juiz de Fora, Ribeirão Preto, Natal, Maceió, Campina Grande, Maringá, Vitória, entre outras.

Foi professor dos cursos de graduação na UNAERP e em diversos MBAs, incluindo o MBA da USP de Ribeirão Preto por 10 anos, onde lecionou as disciplinas de Mercado de Capitais, Análise de Viabilidade e Finanças Corporativas. Possui artigos internacionais, livros e capítulos publicados na área.

## DIRETOR DE GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO DA XVI CAPITAL



### Adriel Branco

Diretor de Gestão e Distribuição

- Sócio fundador da XVI Finance e XVI Capital;
- Profissional Certificado – CGA ANBIMA;
- Foi professor nos MBAs da USP – Administração;
- Especialista em Finanças de Operadoras de Saúde
- Autor de artigos na área de Banking e capítulos de livros em Finanças Corporativas;

### FORMAÇÃO ACADÊMICA

- Doutor em Administração (Banking) – USP
- Mestre em Administração (Finanças Corporativas)- USF
- Graduado em Ciência Contábeis - USP
- Graduado em Administração - USP

### PRINCIPAIS PROJETOS REALIZADOS

- Primeiro FII para construção de um hospital no Brasil (HUSC11);
- Estruturação e assessoria da primeira emissão de Notas Comerciais por uma Cooperativa Médica (Unimed Juiz de Fora);
- Estruturação do primeiro FIDC Saúde de Cooperativa Médica;
- Análise e Estruturação Financeira para construção dos hospitais das Unimeds: Rib. Preto, Juiz de Fora, Sul Capixaba, Ponta Grossa, Natal, Campina Grande, Maceló e outros.

Fonte: Currículo Lattes (2023), disponível em < <https://lattes.cnpq.br/7283015163498458> >



**XVI CAPITAL LTDA**  
**CNPJ: 41.940.952/0001-72**

Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, 800, sala 802, Iguatemi Business  
Torre Empresarial 1, Vila do Golfe, 14027-250 – Ribeirão Preto  
(16) 3600-8465 | [www.xvicapital.com.br](http://www.xvicapital.com.br) | [contato@xvicapital.com.br](mailto:contato@xvicapital.com.br)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# XVI CAPITAL



## ANEXO F

Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO EM ATIVOS DE SAUDE - SAUD	<b>CNPJ do Fundo:</b>	47.102.860/0001-08
<b>Data de Funcionamento:</b>	08/11/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BR0E07CTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.050.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Desenvolvimento para Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Hospital <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>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	92.875.780/0001-31
<b>Endereço:</b>	AV. OSVALDO ARANHA, 720, SALA 201- BOM FIM- PORTO ALEGRE- RS- 90035-191	<b>Telefones:</b>	<a href="tel:5139074080">(51) 3907-4080</a>
<b>Site:</b>	WWW.WARREN.COM.BR	<b>E-mail:</b>	CONTROLES.FIDUCIARIOS@WARREN.COM.BR
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XVI CAPITAL LTDA	41..94.0.9/52/0-00	Avenida Luis Eduardo Toledo Prado	<a href="tel:1636008465">(16) 3600-8465</a>
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62..23.2.8/89/0-00	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: <a href="tel:11311200">01311-200</a>	<a href="tel:1131387714">11 3138-7714</a>
1.3	Auditor Independente: BANCO DAYCOVAL S.A.	62..23.2.8/89/0-00	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: <a href="tel:11311200">01311-200</a>	<a href="tel:1131387714">11 3138-7714</a>

1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA	92..87.5.7/80/0-00	AV. OSVALDO ARANHA	(51) 3907-4080
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</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>
	Terreno Hospital	Desenvolvimento e Renda	45.570.606,00	Recursos próprios
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 tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas (“Cotistas”) a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários do segmento hospitalar, assistencial e de saúde complementar por meio da aquisição dos seguintes ativos que, a critério da Gestora, se enquadrem no segmento de atuação do Fundo			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O fundo cumpriu com base no cronograma de desenvolvimento do ativo ( Terreno do hospital ) todas as etapas propostas e os recursos foram alocados da maneira proposta. Resultado lucro acumulado um milhão cento e vinte e dois mil e patrimonio liquido de mais de cento e seis milhões.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	Conforme perspectivas de mercado, há expectativa de retomada do crescimento na economia brasileira. Segundo Boletim Focos (Bacen, 10 de março de 2023), o PIB brasileiro apresentará crescimento entre 0,89% a 1,98% no horizonte até o ano de 2026. Com relação à inflação, o cenário as projeções indicam maior controle a partir de 2024, com o indicador do IPCA estimado para patamares inferiores a 4% a.a, dentro da banda superior da meta de inflação de longo prazo do Brasil. Da mesma forma, após o período de sequências de elevações na taxa Selic, as estimativas do Boletim Focus indicam a redução da taxa a partir do ano de 2024, estabelecendo um patamar de 8,75% a partir de 2026.A conjuntura de mercado indica uma relação de maior crescimento, com redução da taxa de juros e da inflação no horizonte projetado pelo Boletim Focus. Outro fator macroeconômico importante para setor da saúde complementar é a evolução do mercado de trabalho, pois mais de 35 milhões de brasileiros (o mesmo que 69,7% dos beneficiários do sistema de saúde complementar) possuem planos de saúde na modalidade de “Coletivo Empresarial” (ANS, 2023) <sup>1</sup> . Nesse sentido conforme dados do IPEA (2023), o total de pessoas ocupadas atingiu o maior patamar da série histórico ultrapassado 98 mil pessoas, recuperando o declínio observado durante a pandemia do COVID-19.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	A Perspectiva é de que com base na evolução do cronograma da obra no terreno do hospital, o caixa que está aplicado em ativo de liquidez imediata seja alocado. A mobilização no termo se encerra em 23/01/23 e as etapas seguintes do cronograma previstos para serem alcançados até o fim de 2023.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	Terreno Hospital	45.570.606,00		
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”. Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			

9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>
	Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.
10.	<b>Assembleia Geral</b>
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>
	Cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191 <a href="http://certdox.com.br">http://certdox.com.br</a>
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>
	(i) Meio de comunicação com os cotistas em assembleia pelo CertDox. (ii) Através de envio de cédula de votação por meio de correio eletrônico.
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>
	7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados neste Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver a redução da Taxa de Administração. 7.1.2. As alterações referidas nas alíneas (i) e (ii) do item 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea (iii) do item 7.1.1 acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas. 7.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas. 7.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento. 7.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. 7.2.3. A convocação das assembleias gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias. 7.2.4. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual referido neste item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos.
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>
	5.1. Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes itens (“Taxa de Administração”): (i) remuneração equivalente a 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano devido à Administradora, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (abaixo definida), assegurado o valor mínimo mensal devido à Administradora de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), o qual será corrigido anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; e (ii) remuneração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano devido à Gestora incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme abaixo definida), sem valor mínimo mensal (“Taxa de Gestão”). 5.1.1. Para fins do disposto no item 5.1, será considerada como base de cálculo da Taxa de Administração (“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 de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX. 5.1.2. A Administradora voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo

da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os 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. 5.1.3. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas.

<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
46.000,00	0,40%	0,40%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	TITO CAPITANI GUSMÃO	<b>Idade:</b>	43
<b>Profissão:</b>	Empresário	<b>CPF:</b>	812.622.300-63
<b>E-mail:</b>	tito@warren.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Publicidade e Marketing
<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>	24/12/2015

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Grupo Warren	24/12/2015	CEO	Gestão e Administração de Recursos

#### Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

## 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	4,00	110.373,00	10,00%	6,00%	4,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%	1,00	126.827,00	12,00%	12,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	1,00	189.800,00	18,00%	0,00%	18,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	248.000,00	24,00%	0,00%	24,00%
Acima de 30% até 40%	1,00	375.000,00	36,00%	0,00%	36,00%
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

## 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

## 15. Política de divulgação de informações

15.1	<b>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>
	Não possui informação apresentada.
15.2	<b>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>
	Não possui informação apresentada.
15.3	<b>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>
	Não possui informação apresentada.
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Não possui informação apresentada.

<b>Anexos</b>
<a href="#">5.Riscos</a>

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

# XVI CAPITAL



PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM ATIVOS DE SAÚDE - SAUD

LUZ CAPITAL MARKETS