

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 6ª EMISSÃO DO
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00

Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido Gestão Ativa - Híbrido

CÓDIGO ISIN: BRGRCCTF002

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: GGRC11

ADMINISTRADORA



CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/MF nº 02.671.743/0001-19

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, CEP 04547-004, São Paulo – SP

GESTORA



ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

CNPJ/MF nº 10.790.817/0001-64

Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, Conj. 22, CEP 04536-010, São Paulo - SP



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 1.732.457 (um milhão, setecentas e trinta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e sete) cotas da 6ª (sexta) emissão (respectivamente, "Oferta", "Cotas" e "Emissão" ou "6ª Emissão") do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), todas nominativas e escriturais, de classe e série únicas, com valor unitário de emissão de R\$ 114,00 (cento e quatorze reais) ("Preço de Emissão"), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e da Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, totalizando a Oferta, inicialmente, o valor de:

R\$ 197.500.098,00

(cento e noventa e sete milhões, quinhentos mil e noventa e oito reais)

("Valor Total da Oferta")

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida quando da subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão, a taxa fixa de distribuição primária da 6ª Emissão, apurada com base nos custos estimados da Oferta, correspondente a R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 6ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos) por Cota da 6ª Emissão, inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e de Montante Adicional (conforme abaixo definido). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (se aplicável e conforme abaixo definidas), sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 6ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.080,00 (dez milhões e oitenta reais).

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 433.114 (quatrocentas e trinta e três mil e cento e catorze) Cotas da 6ª Emissão ("Cotas Adicionais" e "Lote Adicional", respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 246.875.094,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil e noventa e quatro reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

É assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 6ª Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,21298646024 ("Direito de Preferência"), sendo-lhes assegurado também o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definido adiante). O Direito de Preferência poderá ser exercido na forma e nos prazos previstos neste Prospecto. Não é permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional a outros Cotistas ou a terceiros.

As Cotas da 6ª Emissão serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM nº 160, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas da 6ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("Participantes Especiais", que, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido adiante), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido adiante).

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 15 DE AGOSTO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/117.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 20 A 32.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DA B3.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

Duarte
Garcia

A data deste Prospecto Definitivo é 15 de agosto de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. ÍNDICE.....	3
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	7
2.1 BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA.....	9
2.2 APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO.....	9
2.3 IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO	9
2.4 INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS.....	10
2.5 VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO	10
2.6 VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA	11
2.7 QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO.....	11
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	14
3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE	16
3.2 INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO. EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES	18
3.3 NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS.....	18
4. FATORES DE RISCO	20
4.1 EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR	22
5. CRONOGRAMA.....	34
5.1 CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:	36
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	40
6.1 COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES	42
6.2 INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS.....	43
6.3 INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)	45
6.4 JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	48
7.1 RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	50
7.2 DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO	50
7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR.....	50
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	54
8.1 EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA.....	56
8.2 EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES.....	56
8.3 AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI	

APROVADA A OPERAÇÃO	56
8.4 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	56
8.5 DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA	59
8.6 ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO	59
8.7 FORMADOR DE MERCADO	59
8.8 CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO	59
8.9 REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO	60
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	62
9.1 ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO	64
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	66
10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA	68
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	72
11.1 CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO	74
11.2 DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO:	75
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSO	78
12.1 QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM:	80
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	82
13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO	84
13.2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO	84
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	86
14.1 DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	88
14.2 NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO	88
14.3 NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS	89
14.4 DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM	89
14.5 DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO	89
14.6 DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO	89
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	95
16.1 BASE LEGAL	97
16.2 HISTÓRICO DO FUNDO	97
16.3 OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	98

16.4 RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	100
16.5 TAXAS DO FUNDO	101
16.6 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	102
16.7 BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	103
16.8 ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA.....	104
16.9 TRIBUTAÇÃO	107
17. ANEXOS.....	113
ANEXO I – ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A OFERTA.....	115
ANEXO II – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	131
ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO	135
ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE	169
ANEXO V – INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	195

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A realização da 6ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, foi aprovada por meio de ato particular da Administradora, datado de 15 de agosto de 2023, conforme autorizado nos termos do item 4.11 do Regulamento do Fundo, datado de 21 de outubro de 2019, e do art. 15, inciso VIII da Instrução CVM nº 472.

As Cotas da 6ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, e coordenada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta conta, ainda, com a adesão de Participantes Especiais, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ou mediante assinatura do termo de adesão do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 6ª Emissão junto aos Investidores ("Carta-Convite" e "Termo de Adesão", respectivamente). Os Participantes Especiais formalizaram sua adesão ao processo de distribuição das Cotas da 6ª Emissão por meio da adesão expressa à referida Carta-Convite ou Termo de Adesão e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

2.2 APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Cotas da 6ª Emissão: (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da 6ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472 e no Regulamento.

2.3 IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

As Cotas da 6ª Emissão são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo, descrito no Capítulo III do Regulamento ("Investidores"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 6ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 6ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 6ª Emissão ao perfil do público-alvo da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 2º, inciso XII, da

Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Administradora e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais, pela Administradora, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM nº 160.

2.4 INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Cotas da 6ª Emissão serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da 6ª Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da 6ª Emissão, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), terá suas Cotas da 6ª Emissão bloqueadas para negociação, observado que referidas Cotas da 6ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 6ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5 VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas da 6ª Emissão têm o valor nominal unitário de R\$ 114,00 (cento e quatorze reais) por Cota da 6ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Emissão").

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão, um custo fixo equivalente a 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) por Cota da 6ª Emissão, correspondente a R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 6ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos) por Cota da 6ª Emissão ("Preço de Subscrição"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores e Cotistas a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

Exceto pelo Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

2.6 VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O volume total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 197.500.098,00 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos mil e noventa e oito reais), sem considerar o Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição ("Volume Total da Oferta"), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da 6ª Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.080,00 (dez milhões e oitenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente), correspondente a 87.720 (oitenta e sete mil e setecentas e vinte) Cotas da 6ª Emissão.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento, devendo, ainda, devolver aos Investidores os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. **Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no art. 51 da Resolução CVM nº 160.**

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ("Lote Adicional"), correspondente a 433.114 (quatrocentas e trinta e três mil e cento e catorze) Cotas da 6ª Emissão ("Cotas Adicionais"). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 246.875.094,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil e noventa e quatro reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 2.165.571 (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil e quinhentas e setenta e uma) Cotas da 6ª Emissão, e de R\$ 250.123.450,50 (duzentos e cinquenta milhões, cento e vinte e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo art. 50 da Resolução CVM nº 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

2.7 QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 1.732.457 (um milhão, setecentas e trinta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e sete) Cotas da 6ª Emissão, podendo a quantidade final de Cotas da 6ª Emissão ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo.

Caso sejam emitidas as Cotas Adicionais, a Oferta será aumentada em 433.114 (quatrocentas e trinta e três mil e cento e catorze) Cotas da 6ª Emissão, perfazendo a quantidade total de 2.165.571 (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil e quinhentas e setenta e uma) Cotas da 6ª Emissão.

O Montante Mínimo equivale a 87.720 (oitenta e sete mil e setecentas e vinte) Cotas da 6ª Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE

Os recursos líquidos a serem obtidos com a 6ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pela Gestora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo.

Observada a política de investimento do Fundo e os critérios de elegibilidade previstos na Cláusula 3.1 e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, preponderantemente, em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento ("Ativos Imobiliários" e "Política de Investimento", respectivamente). O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Nos termos divulgados pela Administradora por meio do fato relevante, disponibilizado no dia 04 de agosto de 2023 ("Fato Relevante"), a Administradora, celebrou em nome do Fundo, documentos preliminares irretratáveis, sendo um deles o Memorando de Entendimentos Vinculante ("Memorando") entre o Fundo e a DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.940.292/0001-37 e PANPHARMA DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.206.820/0005-20 ("SantaCruz" e "Panpharma" e em conjunto "Grupo SC"), celebrado em 1º de agosto de 2023, cujo objeto consiste na definição dos termos e condições para o desenvolvimento do projeto de ampliação do centro de distribuição logístico localizado em Anápolis/GO e atualmente locado à SantaCruz ("CD Anápolis") sob medida para o Grupo SC. Atualmente o CD Anápolis possui 10.202,09m² de área bruta locável ("ABL") e após a Ampliação poderá chegar a aproximadamente 40.000m² de ABL.

O CD Anápolis foi adquirido pelo Fundo em 09 de fevereiro de 2018. A ampliação poderá ser realizada em até 3 (três) fases, desde que superadas as condições precedentes do Memorando e, para implementação de todas as fases estima-se um investimento total de aproximadamente R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Os documentos definitivos, incluindo a renovação do contrato de locação vigente com novo prazo e valores de aluguel, deverão ser firmados após a superação das condições precedentes do Memorando.

Uma vez cumpridas as condições precedentes do Memorando e dos demais instrumentos celebrados, o CD Anápolis passará a contar com 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área adicional e o Fundo deverá desembolar o valor de até R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) pela nova área do CD Anápolis.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Memorando, mais informações sobre a transação serão oportunamente divulgadas aos investidores, por meio de Fato Relevante a ser disponibilizado pela Administradora.

Sem prejuízo do disposto acima, na data deste Prospecto, a Gestora possui um pipeline indicativo de Ativos Imobiliários que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Oferta, já inclusa a ampliação do CD Anápolis. Atualmente, o pipeline do Fundo, **meramente indicativo**, é composto por:

Ativos	Segmento	Status	Tipo da Operação	Indexador	Prazo de Locação	Localização (Estado)	Cap Rate	Investimento Total (R\$)
CD Anápolis (Fases 1, 2 e 3)	Logístico	Negociação Avançada	<i>Built to Suit</i>	IPCA/IBGE	12 anos	Goiás	10% - 11%	R\$110 mm
Expansões e/ou Benfeitorias Portfólio	Logístico	Em negociação	<i>Built to Suit</i>	IPCA/IBGE	10 anos	-	9% -11%	R\$106mm
Imóvel 1	Logístico	Em negociação	<i>Sale and Leaseback</i>	IPCA/IBGE	15 anos	Rio Grande do Sul	11% - 12%	R\$46mm
Imóvel 2	Logístico	Negociação Avançada	<i>Built to Suit</i>	IPCA/IBGE	10 anos	Paraná	10% - 11%	R\$55mm
Liquidação CRI	-	-	-	IPCA/IBGE	-	-	14% - 15% ¹	R\$62mm
Imóvel 3	Industrial	Negociação Avançada	<i>Built to Suit</i>	IPCA/IBGE	20 anos	Paraná	9% - 10%	R\$63mm
Imóvel 4	Industrial	Em negociação	<i>Sale and Leaseback</i>	IPCA/IBGE	18 anos	Paraíba	11% - 12%	R\$47mm
Imóvel 5	Industrial	Em negociação	<i>Sale and Leaseback</i>	IPCA/IBGE	15 anos	São Paulo	11%-12%	R\$46mm
								R\$535mm

⁽¹⁾ A taxa representa a liquidação antecipada do CRI [(juros + amortização) anualizado/valor da liquidação].

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos Financeiros"), **A SEREM SELECIONADOS PELA GESTORA DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, cabendo à Administradora e à Gestora respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, ALÉM DA AMPLIAÇÃO DO CD ANÁPOLIS, O FUNDO NÃO POSSUI OUTRO ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AMPLIAÇÃO DO CD ANÁPOLIS E DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

Além do Memorando para ampliação do CD Anápolis, **não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.**

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal

pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

O atual portfólio do Fundo pode ser consultado no Anexo IV, na página 169 deste Prospecto.

3.2 INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do art. 18, XII, da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco "Risco de potencial conflito de interesse", na página 30 deste Prospecto.

3.3 NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão aplicados nos Ativos Imobiliários a serem selecionados, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no *pipeline* indicativo acima.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

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, aos riscos abaixo, 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 o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos 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 ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.

- I. Riscos atrelados ao setor imobiliário** – O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar em perdas para o Fundo. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar em desaquecimento do mercado. Deste modo, a redução do poder aquisitivo pode ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis, dos alugueis e dos valores recebidos pelo Fundo no âmbito dos investimentos. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador-Líder, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outra parte conexas à Oferta.

A realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação 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, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Ainda, há também possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- II. Riscos 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 têm envolvido, 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, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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, pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- III. **Risco de mercado** – Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos Imobiliários sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significantes aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- IV. **Risco de crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais Imóveis, e/ou pelos locatários dos imóveis que forem objeto de locação pelo Fundo, mediante a celebração do competente Contrato de Locação. Assim, em caso de (i) alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e (ii) locação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- V. **Risco operacional** – Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Ativos Imobiliários, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores, não exaustivos, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Ativos Imobiliários;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Ativos Imobiliários se localizam;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Imobiliários;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- VI. Riscos relativos às receitas decorrentes dos Contratos de Locação** – Tendo em vista que a locação dos imóveis adquiridos pelo Fundo serão parte importante da rentabilidade das Cotas do Fundo, a possibilidade de inadimplemento do pagamento dos aluguéis pode afetar substancialmente as receitas por parte do Fundo, que poderá não ter condições de cumprir com seus compromissos de pagamento na falta das receitas oriundas dos Contratos de Locação. Adicionalmente, a eventual rescisão dos Contratos de Locação, voluntária ou involuntariamente pelo locatário, com ou sem o pagamento da indenização devida, afetará as receitas do Fundo, com reflexo negativo na rentabilidade das Cotas do Fundo. Além da rescisão convencional dos Contratos de Locação, os locatários poderão propor demandas judiciais a fim de obter a rescisão judicial da relação locatícia em caso de onerosidade excessiva dos Contratos de Locação.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- VII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos** – O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e concessão de direito real ou qualquer outra forma de exploração onerosa dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Imobiliários, sendo que, entre tais eventos, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- VIII. Os Cotistas podem ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo** – O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, pela Gestora, pelo Coordenador Líder, pelo Custodiante e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, se aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- IX. Risco de liquidez da Carteira** – Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos 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, os Ativos Imobiliários cujo objeto é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou 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: Maior

- X. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 6ª Emissão do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo** – Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 6ª Emissão, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa do Fundo no período, se houver, sem juros ou correção adicionais.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XI. 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 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 mesma 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, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário). Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, 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 atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XII. Risco de concentração de propriedade das Cotas** – Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do

Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da Instrução CVM nº 472).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XIII. Riscos de liquidez das Cotas** – 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 em decorrência da Lei 8.668 e da Instrução CVM nº 472, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XIV. Riscos jurídicos** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XV. Riscos regulatórios** – Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da Carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e imitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- XVI. Riscos ambientais** – Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, 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 dos Ativos Imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências

ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando em alguns casos na rescisão dos Contratos de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVII. Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVIII. Riscos de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisoral, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIX. Risco de desapropriação dos imóveis - Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, os imóveis que venham a compor a Carteira do Fundo poderão eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade dos Ativos Imobiliários 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.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XX. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos Investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis residenciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis, inclusive considerando o potencial econômico de médio e longo prazo da região em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXI. Risco de vacância dos imóveis – Por se tratar de investimentos em Ativos Imobiliários, que podem ter por objeto alternativamente a valorização das Cotas mediante a alienação dos imóveis ou por sua exploração comercial, o Fundo poderá não obter êxito na prospecção de compradores ou locatários para os Ativos Imobiliários, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despende recursos para a manutenção dos imóveis, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais – Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIII. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real – O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIV. Riscos relacionados à regularidade dos imóveis – A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo dos imóveis junto a circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXV. 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: Médio

XXVI. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade – O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVII. Risco de potenciais conflitos de interesse – O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, a Administradora e o Coordenador-Líder da distribuição primária pertencem ao mesmo grupo econômico e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVIII. O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias – O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de Cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar a disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIX. Risco de diluição da participação dos Cotistas – O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à

Assembleia Geral.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXX. Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos Ativos do Fundo – Quando da aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo não existe a obrigatoriedade dos respectivos Ativos Imobiliários possuírem garantias em seus respectivos Contratos de Locação. Visto isso, quando existam garantias estabelecidas nos Contratos de Locação atrelados aos Ativos Imobiliários estas podem correr o risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas.

Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXI. Informações Contidas neste Prospecto – Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXII. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção – O Regulamento do Fundo não veta a possibilidade de o Fundo adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. 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, podendo o Fundo 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 aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIII. Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta – Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas da 6ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 6ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 6ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da 6ª Emissão no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIV. Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de

mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXV. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

XXXVI. Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil - Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVII. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente

relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVIII. Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas da 6ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos - Os Ativos 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 limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XL. Risco de alteração do Regulamento - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM 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

XLI. 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.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo ("Cronograma Estimativo da Oferta"):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	15/08/2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	15/08/2023
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	18/08/2023
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	22/08/2023
5.	Início do Período de Subscrição	22/08/2023
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	01/09/2023
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	04/09/2023
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/09/2023
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/09/2023
10.	Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	05/09/2023
11.	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	12/09/2023
12.	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	13/09/2023
13.	Data de Liquidação das Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	19/09/2023
14.	Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e de Montante Adicional	20/09/2023
15.	Encerramento do Período de Subscrição	25/09/2023
16.	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/09/2023
17.	Data de Liquidação da Oferta	29/09/2023
18.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	31/10/2023

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos art. 67 e 69 da Resolução CVM nº 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

(3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 6ª Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://cmcapital.com.br/> (neste *website* clicar em "Securities Services", e então selecionar "Fundos sob Administração" e então selecionar "FII GGR Covepi Renda"; em seguida no item "Documentos", clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Coordenador Líder: <https://www.guide.com.br/> (neste *website* clicar em "Investimentos" e então selecionar "Fundos de Investimento" e depois em "Lista de Fundos"; nesta página, na barra de pesquisa denominada "Conheça os tipos de fundos oferecidos pela Guide" pesquisar por "GGR"; quando o Fundo for encontrado, clicar em "Detalhes" e, na página seguinte, clicar em "Documentos", e então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Gestora: <https://www.zagroscapital.com.br/> (neste *website* clicar em "Atuação" e então selecionar "Fundos"; nesta página, na descrição do Fundo "GGRC11", clicar em "Acessar site do fundo" e, na página seguinte, clicar em "Documentos", clicar em "Ofertas" e então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, "Centrais de Conteúdo" e clicar em "Central de Sistemas da CVM"; em seguida, clicar em "Ofertas Públicas" e em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160"; preencher o campo "Emissor" com "GGR Covepi", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundo: <https://www.ggrc11.com.br/> (neste *website* clicar em "Documentos", clicar em "Ofertas" e, então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em "Exibir Filtros" e preencher o campo "Nome do Fundo" com "FII GGRCOVEPI"; selecionar "FII GGRCOVEPI – GGR COVEPI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar em "Filtrar" e, então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

B3: www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "GGR COVEPI Renda Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v)

devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto neste Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta.

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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 6ª Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes ("Crêditos de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para os fins da Oferta, "Investimentos Temporários" significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação da Oferta, das Cotas da 6ª Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES

As Cotas do Fundo podem ser negociadas no Mercado de Bolsa da B3, através do código GGRC11. As Cotas negociadas na B3 apresentaram historicamente as seguintes cotações mínima, média e máxima, conforme os valores de fechamento divulgados pela B3:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31/07/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ¹	Máximo ²	Médio ³
2023 ⁴	R\$98,30	R\$124,50	R\$110,03
2022	R\$101,48	R\$124,95	R\$111,71
2021	R\$97,75	R\$143,98	R\$121,43
2020	R\$94,00	R\$151,09	R\$134,36
2019	R\$125,75	R\$151,00	R\$137,35

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31/07/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ¹	Máximo ²	Médio ³
2º Trimestre/2023	R\$99,67	R\$124,50	R\$113,20
1º Trimestre/2023	R\$98,30	R\$116,00	R\$103,25
4º Trimestre/2022	R\$113,51	R\$124,95	R\$118,35
3º Trimestre/2022	R\$101,49	R\$120,15	R\$111,28
2º Trimestre/2022	R\$104,21	R\$111,00	R\$107,70
1º Trimestre/2022	R\$101,48	R\$119,25	R\$109,63
4º Trimestre/2021	R\$97,75	R\$117,70	R\$109,94
3º Trimestre/2021	R\$114,10	R\$124,90	R\$118,33

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 31/07/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ¹	Máximo ²	Médio ³
Julho/2023	R\$123,26	R\$119,00	R\$121,18
Junho/2023	R\$113,85	R\$124,50	R\$118,88
Maio/2023	R\$109,67	R\$116,34	R\$114,51
Abril/2023	R\$99,67	R\$113,75	R\$104,95
Março/2023	R\$98,30	R\$107,00	R\$101,53
Fevereiro/2023	R\$99,97	R\$103,61	R\$104,46

¹ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

² Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

³ Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

⁴ Considerando até 31/07/2023.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

É assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (inclusive), devidamente integralizadas, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 6ª Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,21298646024 ("Direito de Preferência" e "Fator de Proporção", respectivamente).

A quantidade máxima de Cotas da 6ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 6ª Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da 6ª Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido na forma e nos prazos previstos neste Prospecto.

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

Não será permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da 6ª Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; (ii) deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme adiante definido); e (iii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto. A integralização das Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 6ª Emissão, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") por meio da página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; (v) da Gestora; e (vi) do Fundo, informando o montante de Cotas da 6ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 6ª Emissão a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme adiante definido) e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota da 6ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 6ª Emissão 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, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 6ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 6ª Emissão depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos

pro rata, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 6ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

O previsto neste parágrafo também se aplica às Cotas da 6ª Emissão subscritas em decorrência do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme adiante detalhado.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 6ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da 6ª Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários. O previsto neste parágrafo também se aplica às Cotas da 6ª Emissão subscritas em decorrência do exercício do Direito de Subscrição de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 6ª Emissão, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Cotas da 6ª Emissão inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 6ª Emissão remanescentes na Oferta, após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da 6ª Emissão dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas da 6ª Emissão (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de cotas do Montante Adicional que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas da 6ª Emissão existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, com conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

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

A quantidade de Cotas da 6ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 6ª Emissão. Eventual arredondamento no número de Cotas da 6ª Emissão a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") junto à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

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

e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Caso haja excesso de demanda por Cotas da 6ª Emissão no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Cotas da 6ª Emissão no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Cotas da 6ª Emissão indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional ("Rateio do Montante Adicional"), sendo certo que eventuais arredondamentos de Cotas da 6ª Emissão serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Cotas da 6ª Emissão remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Cotas da 6ª Emissão remanescentes de forma proporcional referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

No final do 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Cotas da 6ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista, a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") por meio da página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; (v) da Gestora; e (vi) do Fundo, informando o montante de Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Cotas da 6ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição, previsto neste Prospecto.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Cotas da 6ª Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

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

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

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 6ª Emissão sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no patrimônio líquido do Fundo, o que poderá causar

a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas da 6ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 6ª Emissão 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 da 6ª Emissão após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de diluição (%)
1	87.720	8.221.838	R\$935.167.669,35	R\$113,74	1,07%
2	1.732.457	9.866.575	R\$1.122.667.687,35	R\$113,78	17,56%
3	2.165.571	10.299.689	R\$1.172.042.683,35	R\$113,79	21,03%

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais, excluído o Custo Unitário de Distribuição.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 6ª Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/07/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/07/2023)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/07/2023)
8.134.118	R\$ 925.167.589,35	R\$113,74

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo 31 de julho de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas da 6ª Emissão, 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, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS" NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.

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

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de julho de 2023 e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 87 da Resolução CVM nº 160, as Cotas da 6ª Emissão subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Durante a colocação das Cotas da 6ª Emissão, os Investidores da Oferta que subscreverem Cotas da 6ª Emissão e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota da 6ª Emissão que, até a data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 6ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 6ª Emissão depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da 6ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2 DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

A 6ª EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA E À PERFORMANCE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO COMO UM TODO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO.

ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 20 A 32 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 20 A 32 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODER AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR

Nos termos do art. 69 da Resolução CVM nº 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta e aos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores e pelos Cotistas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do Termo de Aceitação da Oferta, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM nº 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária 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 de uma 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 sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM nº 160, importa no cancelamento do registro da oferta. A rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 70 da Resolução CVM nº 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, do Fundo, da CVM, e da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta ou Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor ou Cotista revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de 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 dos art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos art. 67 a 69 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores e pelos Cotistas serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, 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 que aceitaram a Oferta e Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no art. 68 da Resolução CVM nº 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor e pelos Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS DA 6ª EMISSÃO DO FUNDO OU RISCO DE COLOCAÇÃO PARCIAL DAS COTAS DO FUNDO” NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

Será admitida, nos termos dos art. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas da 6ª Emissão, observado o Montante Mínimo. As Cotas da 6ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Valor 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 da 6ª Emissão, subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 6ª Emissão, efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 6ª Emissão, originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da 6ª Emissão, objeto da ordem de investimento, do Termo de Aceitação da Oferta ou aceitação da Oferta, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 6ª Emissão, e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termo de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas da 6ª Emissão, não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

8.2 EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada ao varejo, de forma que em caso de excesso de demanda, as condições de rateio serão aplicadas de forma proporcional a todos os Investidores.

8.3 AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

A realização da 6ª Emissão e da Oferta, bem como seus termos e condições, inclusive o Preço de Emissão, foi aprovada por meio de ato particular da Administradora, datado de 15 de agosto de 2023, conforme autorizado nos termos do item 4.11 do Regulamento do Fundo, datado de 21 de outubro de 2019, e do art. 15, inciso VIII da Instrução CVM nº 472, conforme Anexo III a este Prospecto.

8.4 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo de, inicialmente, 1.732.457 (um milhão, setecentas e trinta e duas mil e quatrocentas e cinquenta e sete) de Cotas da 6ª Emissão, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 114,00 (cento e quatorze reais) por Cota da 6ª Emissão, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 197.500.098,00 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos mil e noventa e oito reais), sem considerar as Cotas Adicionais e o Custo Unitário de Distribuição, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Cotas Adicionais, caso emitidas), de

acordo com a Resolução CVM nº 160, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O processo de distribuição das Cotas da 6ª Emissão conta, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar (i) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (ii) que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

- (a) as Cotas da 6ª Emissão serão objeto de oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, intermediada pelo Coordenador Líder, e distribuídos no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3;
- (b) o Valor Total da Oferta não poderá ser aumentado, exceto pela emissão das Cotas Adicionais;
- (c) o público-alvo da Oferta é composto por Investidores, que deverão ser tratados de forma equitativa. A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada ao varejo, de forma que em caso de excesso de demanda, as condições de rateio serão aplicadas de forma proporcional a todos os Investidores;
- (d) o início da Oferta ocorrerá após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e a obtenção do registro automático da Oferta, na forma da Resolução CVM nº 160, e será efetuada por meio dos procedimentos previstos na B3;
- (e) após o início da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores");
- (f) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do art. 12, §6º da Resolução CVM nº 160;
- (g) os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (h) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (i) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 6ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas da 6ª Emissão a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (j) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Cotas da 6ª Emissão subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Cotas da 6ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (k) durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 6ª Emissão objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas da 6ª Emissão que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa.

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

(l) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta de Cotas da 6ª Emissão cujo montante de Cotas da 6ª Emissão solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 6ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(m) no ato da subscrição de Cotas da 6ª Emissão, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento;

(n) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM nº 160; e

(o) o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Encerramento").

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 6ª Emissão, considerando os termos de aceitação e ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais ("Procedimento de Alocação").

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os termos de aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao formador de mercado, se houver.

A quantidade de Cotas da 6ª Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no termo de aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.

As Cotas da 6ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição:

(a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, conforme cronograma previsto no Anúncio de Início e neste Prospecto.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 6ª Emissão subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas da 6ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas da 6ª Emissão subscritas. O Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado pelos Investidores é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27

8.5 DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador e pela Gestora, nos termos do item 6.4 acima.

8.6 ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas da 6ª Emissão objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da 6ª Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da 6ª Emissão, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota da 6ª Emissão que, até a divulgação do Formulário de Liberação, do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 6ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 6ª Emissão depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento da Oferta, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 6ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador"), será responsável pela custódia das Cotas da 6ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

8.7 FORMADOR DE MERCADO

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas da 6ª Emissão no âmbito da Oferta ("Formador de Mercado"). No entanto, a Oferta não contará com atividades de Formador de Mercado.

8.8 CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da 6ª Emissão no âmbito da Oferta.

8.9 REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO

O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota, o que perfaz o valor de R\$114,00 (cento e quatorze reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos, considerando Custo Unitário de Distribuição ("Investimento Mínimo").

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Resolução CVM nº 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV na página 169 deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

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

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

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

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

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

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora 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 entre o Coordenador Líder e a Gestora

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e 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 entre a Gestora e o Custodiante

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Escriturador

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora 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 Gestora 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.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 30 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Sexta Emissão do GGR Covepi Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 15 de agosto de 2023, entre o Fundo, devidamente representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência da Gestora (“Contrato de Distribuição”), o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas da 6ª Emissão, sob o regime de melhores esforços com relação à totalidade das Cotas da 6ª Emissão (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção “5.1. Cronograma Indicativo da Oferta” deste Prospecto.

Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e de acordo com a regulamentação vigente é condicionado à integral satisfação cumulativa das seguintes condições, a serem cumpridas pelo Fundo ou pela Administradora, conforme o caso (“Condições Precedentes”):

- (a) fornecimento, pela Administradora ao Coordenador Líder, em tempo hábil, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seus assessores legais externos;
- (b) contratação, manutenção e remuneração dos prestadores de serviços necessários à Oferta pela Administradora;
- (c) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora; (iv) propositura, pela Administradora 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 (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (d) negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária, conforme o caso, à celebração, validade, eficácia, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e necessários à Oferta;
- (e) obrigação da Gestora e da Administradora, nos documentos da Oferta, pelo cumprimento de todos os requisitos exigidos pela Resolução CVM nº 160, pelo Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, e pelas demais leis e regulamentações aplicáveis para a realização da Oferta, conforme aplicáveis;
- (f) registro para distribuição e admissão das Cotas da 6ª Emissão para negociação junto à B3; e
- (g) divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do art. 13 da Resolução CVM nº 160.

O Coordenador Líder estará automaticamente desobrigado do cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição na hipótese do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes, sendo que o cumprimento de qualquer obrigação do Coordenador Líder prevista no Contrato de Distribuição não implicará renúncia do seu direito de exigir o cumprimento das Condições Precedentes acima mencionadas.

Remuneração

Pelos serviços descritos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento dos seguintes comissionamentos:

- (a) Comissão de coordenação e estruturação: o Coordenador fará jus a remuneração fixa equivalente a 0,31% (trinta e um centésimos por cento), calculados com base no Preço de Emissão, multiplicado pelo número de Cotas da 6ª Emissão efetivamente integralizadas incluindo as Cotas subscritas no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e Lote Adicional; e
- (b) Comissão de distribuição: o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração equivalente ao quadro abaixo, calculado com base no Preço de Emissão, multiplicado pelo número de Cotas da 6ª Emissão efetivamente integralizadas, excluindo as Cotas da 6ª Emissão subscritas no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:

Volume Captado (R\$)	Comissionamento das Instituições Participantes da Oferta (%)
Até R\$ 5.000.000,00 (inclusive)	1,25%
Entre R\$ 5.000.000,00 (exclusive) a R\$ 10.000.000,00 (inclusive)	1,50%
Entre R\$ 10.000.000,00 (exclusive) a R\$ 15.000.000,00 (inclusive)	1,75%
Acima de R\$ 15.000.000,00 (exclusive)	2,00%

11.2 DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO:

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

As despesas indicadas na página a seguir serão arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência do Custo Unitário de Distribuição:

Custos Oferta 160	Base R\$ ⁽²⁾ ⁽³⁾	%	R\$ / Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	717.079,98	0,290%	0,33
Tributos Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	0,00	0,000%	0,00
Comissão de Distribuição ⁽⁴⁾	2.250.000,00	1,500%	1,04
Tributos Comissão de Distribuição ⁽¹⁾	0,00	0,000%	0,00
Comissão de Success Fee	0,00	0,000%	0,00
Tributos Comissão de Success Fee*	0,00	0,000%	0,00
Assessores legais	120.000,00	0,049%	0,06
Tributos Assessores legais	17.436,00	0,007%	0,01
Taxa de Registro de Emissor B3	0,00	0,000%	0,00
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	14.734,30	0,006%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	14.734,30	0,006%	0,01
Taxa de Liquidação B3 (variável)	17.281,25	0,007%	0,01
Taxa de fiscalização da CVM	74.062,53	0,030%	0,03
Taxa ANBIMA	14.915,00	0,006%	0,01
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	0,00	0,000%	0,00
Outros Custos	7.994,67	0,003%	0,00
TOTAL	3.248.238,03	1,32%	1,50

⁽¹⁾ As linhas referentes aos custos com "Tributos Comissão de Estruturação", "Tributos Comissão de Distribuição" e "Tributos Comissão de Success Fee" encontram-se zeradas em razão de não haver gross up sobre tais comissões, nos termos do Contrato de Distribuição.

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, acrescido de tributos.

⁽³⁾ Valores estimados.

⁽⁴⁾ Valores estimados incidentes sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, e excluindo-se as Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM:

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

Na data deste Prospecto, o Fundo possui apenas o Memorando (CD Anápolis) já firmado, o qual não representa de forma preponderante o Valor Total da Oferta, sendo que não há ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos remanescentes decorrentes da Oferta, conforme previsto na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto.

Além do Memorando (CD Anápolis), conforme previsto na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer outro instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM nº 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos "Do Fundo", "Do Público Alvo", "Do objeto e da Política de Investimentos", "Das Características, Emissão, Distribuição, Subscrição e Integralização das Cotas", "Da Política de Distribuição, de Retenção dos Resultados do Fundo e de Amortização das Cotas", "Da Administração", "Das Obrigações da Administradora", "Vedações à Administradora e à Gestora", "Dos Demais Prestadores de Serviços", "Da Responsabilidade", "Da Remuneração da Administradora e da Gestora", "Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e da Gestora", "Da Assembleia Geral dos Cotistas", "Dos Conflitos de Interesse", "Do Exercício Social", "Da Dissolução e Liquidação do Fundo", "Do Tratamento Tributário", "Das Disposições Finais".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM nº 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 7.1 e seguintes do "Capítulo VII – Obrigações da Administradora. Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

13.2 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM nº 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, consta do Anexo V deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Administradora

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar

CEP 04547-004, São Paulo – SP

A/C: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3842-1122

E-mail: juridicodtvm@cmcapital.com.br

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

Gestora

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, Conj. 22

CEP 04536-010, São Paulo – SP

A/C: Relacionamento com Investidores | Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4369-6100

E-mail: ri@zagroscapital.com.br | juridico@zagroscapital.com.br

Website: www.zagroscapital.com.br

14.2 NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO

Assessor Legal da Oferta

DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA ADVOGADOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 6º e 7º andares

CEP 04543-011, São Paulo – SP

A/C: Helena Mendonça de Toledo Arruda

Telefone: (11) 4200-6600

E-mail: helenaarruda@duartegarcia.com.br

Website: <https://www.duartegarcia.com.br/>

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, sala 2

CEP 05425-020, São Paulo – SP

A/C: Lucas Jose Machado Ribeiro Silotto

Telefone: (11)4118-4221

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

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

Custodiante

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

A/C: Gizele Vicente Mora

Telefone: (11) 3014-6031

E-mail: gmora@planner.com.br

Website: <https://www.planner.com.br/>

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar

CEP 01451-000, São Paulo - SP

A/C: Luis Gustavo Pereira / Luís Furukava Melo

Telefone: (11) 3576-6641

E-mail: lpereira@guide.com.br / luis.melo@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/>

14.3 NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Verbo Divino, nº 1.400, Conj. 101, 201, 301 e 401

CEP 04719-911, São Paulo - SP

A/C: Tiago Ruiz

Telefone: (11) 3940-1500

E-mail: truiz@kpmg.com.br

Website: <https://kpmg.com/br/pt/home.html>

14.4 DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

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

14.5 DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 11 de janeiro de 2017, sob o nº 444-8 e o Fundo encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6 DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

16.1 BASE LEGAL

O Fundo, GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

16.2 HISTÓRICO DO FUNDO

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular da Administradora, datado de 10 de novembro de 2016, o qual encontra-se devidamente registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1809229, de 11 de novembro de 2016, tendo sido originalmente constituído sob a denominação "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR".

O Regulamento do Fundo foi alterado por ato particular da Administradora, datado de 26 de dezembro de 2016, tendo sido devidamente registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1812072, de 28 de dezembro de 2016, ato pelo qual foi aprovada a alteração da denominação do Fundo para "GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO". Em referido ato particular da Administradora também foi aprovada a realização da 1ª Emissão e a oferta de distribuição de Cotas da 1ª Emissão, detalhada na subseção "Características da 1ª Emissão de Cotas do Fundo" abaixo.

A segunda alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 16 de fevereiro de 2017, tendo sido devidamente registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1815618, em 17 de fevereiro de 2017.

A terceira alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 20 de setembro de 2017, tendo sido devidamente registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1830415, em 20 de setembro de 2017.

A quarta alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 3 de outubro de 2017, tendo sido devidamente registrada no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1831303, em 3 de outubro de 2017.

A quinta alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 9 de janeiro de 2019.

A sexta e última alteração e consolidação do Regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 21 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído (i) por prazo indeterminado, nos termos do Capítulo I do Regulamento, (ii) com o objetivo de obter rendimento de suas Cotas por meio da celebração de Contratos de Locação ou venda de imóveis comerciais prioritariamente dos segmentos industrial e logístico; e (iii) com o fim de destinar suas Cotas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

16.3 OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, retrofit ou sale leaseback*), mediante a celebração dos Contratos de Locação, ou a venda de tais imóveis, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descritas no Capítulo III do Regulamento.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundo de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

À Gestora cabe exclusivamente a decisão sobre a aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o exercício de suas funções. A Gestora pode negociar a venda ou a locação de imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários pode ser aplicada em Ativos de Renda Fixa, a critério da Gestora, e consoante os termos e condições constantes no Capítulo III do Regulamento. Incluem-se nos Ativos de Renda Fixa, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

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

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (i) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (ii) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento descritos nesta seção não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Critérios de Elegibilidade

Critérios de Elegibilidade para a aquisição de Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo III do Regulamento e abaixo listados:

- (i) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- (ii) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- (iii) os imóveis devem ser comerciais;
- (iv) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- (v) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

Critérios de Elegibilidade para a locação de Ativos Imobiliários

Os Contratos de Locação firmados pelo Fundo deverão possuir, no mínimo, as características indicadas no Capítulo III do Regulamento e a seguir descritas:

- (i) prazo superior a 05 (cinco) anos;
 - (ii) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (a) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de *rating* superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco, ou (b) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de *rating* superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;
 - (iii) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
 - (iv) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
 - (v) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
 - (vi) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91;
- e

(vii) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$$\text{Cap Rate} = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B de Referência} + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens "(i)", "(ii)" e "(vii)" acima poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas. Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens "(iii)" e "(iv)" acima poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

16.4 RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas não são resgatáveis.

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, e em iguais condições aos Cotistas.

Para os fins de amortização das Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Entende-se por resultado, para os fins desta seção, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir aos 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.

Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que

eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, observado o disposto na Seção "7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas" deste Prospecto.

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

16.5 TAXAS DO FUNDO

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (i) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (ii) (a) nos 3 (três) primeiros meses a contar da primeira data de integralização das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo ("Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão" e "1ª Emissão", respectivamente), R\$10.000,00 (dez mil reais), (b) do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (c) a partir do 6º (sexto) mês contato da Data da Primeira Integralização da 1ª Emissão, R\$17.000,00 (dezesete mil reais) ("Taxa de Administração").

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

Onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) 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 referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgada pela B3 (IFIX); ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora.

Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, sem limitação, o Auditor Independente, o Custodiante e o consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargos do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

Taxa de Performance, Ingresso e Saída

Não será cobrada taxa de ingresso, saída e performance do Fundo.

16.6 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras do Fundo; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora deverá reentregar o formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve 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 referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3 em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º da Instrução CVM nº 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 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;

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, exceto o relatório do Auditor Independente.

Considera-se relevante 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.

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

A divulgação de informações referidas nesta seção deve 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 referida acima, 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.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM. As informações ou documentos referidos nesta seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Forma de divulgação de informações

Conforme mencionado acima, as informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da

Administradora: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, e <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>, respectivamente. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, 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.

16.7 BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Breve histórico da Administradora

A CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua no mercado financeiro e de capitais brasileiro intermediando as mais diversas operações desde 1998, mas cujo grupo econômico possui presença no mercado mundial desde 1986. O foco da empresa é a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, função a qual está devidamente autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório nº 13.190, expedido pela CVM 04 de junho de 2014.

A empresa adota como política central a máxima transparência com os Investidores, tendo realizado nos últimos anos um esforço de renovação e diversificação de atividades, de modo a empreender projetos de intermediação

na B3, com ativos de renda fixa privada, produtos estruturados e fundos de investimento, no qual possui bastante expertise na administração de carteiras de FII. Atualmente possui mais de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) de ativos sob sua administração em fundos de investimento e mais de 160 (cento e sessenta) profissionais baseados em seu escritório de São Paulo.

O Grupo CM Capital Markets conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 3.000 (três mil) Investidores institucionais brasileiros (incluindo a atuação com mais de 80 (oitenta) fundos de investimento) e mais de 10.000 (dez mil) Investidores pessoas físicas de alta renda.

Breve histórico da Gestora

A Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. ("Zagros Capital") foi constituída em março de 2009 com foco em gestão de ativos imobiliários, valores mobiliários, carteiras e recursos financeiros de terceiros e atualmente está sediada na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º Andar - Conjunto 22 - Jd. Europa, São Paulo - SP - 04536-010.

A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, focada na gestão de ativos imobiliários.

Além da gestão de fundos imobiliários, a Zagros Capital tem como áreas de atuação a gestão de patrimônio, consultoria e estruturação de negócios imobiliários.

Atualmente, a Zagros Capital possui mais de R\$ 2 bilhões em ativos sob sua gestão, via fundos imobiliários (FI's), sociedades de propósito específico (SPE's) e *club deals*.

Sempre adotando a linha de gestão transparente, investindo em uma relação responsável, ética, e respeitosa para com seus *stakeholders*, a Zagros Capital busca independência, robustez e consistência na geração de negócios imobiliários que gerem valor aos seus investidores.

16.8 ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e pelo Regulamento:

- a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- c) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- d) adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos pertencentes ao Fundo;
- e) transigir;
- f) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472 com relação a encargos do Fundo:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de

projetos imobiliários;

- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração das Cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) auditoria independente; e
- f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição das Cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas na Cláusula 9.3 do Regulamento; e
- c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os incisos (a) e (b) acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.ggrinvestimentos.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na Instrução CVM 472, nas demais leis, normas e regulamentações aplicáveis regulamentação e/ou no Regulamento, a Administradora deve:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (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, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro 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 e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.
 - III- celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
 - IV- receber rendimentos ou quaisquer outros 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 títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;
 - VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima, até o término do procedimento;
 - VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;
 - IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - X - observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
 - XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.
- Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:
- a) receber depósito em sua conta corrente;
 - b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
 - c) contrair ou efetuar empréstimo;
 - d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

- e) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) 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;
- m) realizar operações com derivativos; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso (j) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

A Gestora desempenhará os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá à Gestora:

- a) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na seleção dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- b) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na prospecção e originação dos Ativos;
- c) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e
- d) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

16.9 TRIBUTAÇÃO

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. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de

sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto 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, o 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 pelos fundos de investimento imobiliário 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, 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.

(iii) 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 não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos

aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – ATO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

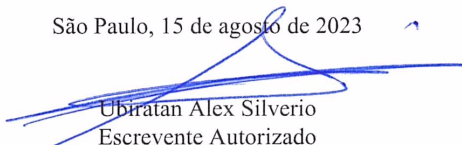
Nº 1.944.342 de 15/08/2023

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **12 (doze) páginas**, foi apresentado em 15/08/2023, protocolado sob nº 1.949.511, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.944.342** e averbado no registro nº 1.868.304 de 10/05/2019 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 15 de agosto de 2023


Ubiratan Alex Silverio
Escrevente Autorizado

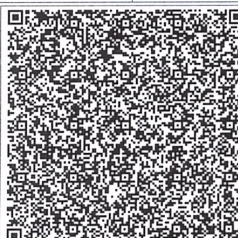
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 13.847,30	R\$ 3.935,55	R\$ 2.693,66	R\$ 728,81	R\$ 950,37
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 664,67	R\$ 290,23	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.110,59



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00211230603980186



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1136544TIEA000031889EE233



[Handwritten signature]
R.T.D.P.J.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE COTAS DA SEXTA EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

Pelo presente instrumento particular, a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.671.743/0001-19, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.228.498, em sessão de 31 de julho de 1998, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 04 de junho de 2014, neste ato por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administradora ("Administradora") do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo"), com seu regulamento, datado de 21 de outubro de 2019, devidamente registrado junto à CVM ("Regulamento");

CONSIDERANDO QUE:

- I. nos termos do Artigo 4.11 do Regulamento, conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII da Instrução CVM 472, a Administradora está autorizada a aprovar uma oferta de cotas do Fundo, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que (a) o valor das Cotas da Sexta Emissão seja definido com base no valor patrimonial das cotas do Fundo atualmente existentes; (b) seja observado o limite máximo de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) previsto no Regulamento, sendo que, até a presente data, foram utilizados R\$ 424.545.368,72 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e dois centavos) de tal limite, restando R\$ 325.454.631,28 (trezentos e vinte e cinco milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil e trezentos e sessenta e oito reais e setenta e dois centavos) de saldo residual; (c) os atuais cotistas do Fundo ("Cotistas") tenham direito de preferência na

[Handwritten signature]

Página 1 de 12





[Handwritten signature]
R.T.D.P.J.

subscrição das Cotas da Sexta Emissão (conforme abaixo definida); e (d) o referido direito de preferência não possa ser cedido a terceiros; e

- II. a Administradora deseja aprovar uma oferta pública de distribuição primária, sob rito de registro automático de distribuição, de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Cotas da Sexta Emissão" e "Sexta Emissão", respectivamente), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 472, com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("Oferta");

RESOLVE APROVAR:

1. a realização da Sexta Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:
- (i) Valor Total da Oferta: inicialmente, até R\$ 197.500.098,00 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos mil e noventa e oito reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo) e a emissão das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo);
- (ii) Quantidade de Cotas da Sexta Emissão: serão emitidas, inicialmente, até 1.732.457 (um milhão setecentas e trinta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e sete) Cotas da Sexta Emissão, sendo que a Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da Sexta Emissão originalmente ofertada em até 25% (vinte por cento), correspondente a até 433.114 (quatrocentas e trinta e três mil e cento e quatorze) Cotas da Sexta Emissão ("Cotas Adicionais"). Portanto, a opção de emitir Cotas Adicionais, caso exercida, resultará no valor adicional de até R\$ 49.374.996,00 (quarenta e nove milhões, trezentos e setenta e quatro mil, novecentos e noventa e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Caso seja emitida a totalidade das Cotas Adicionais, a quantidade total de Cotas da Sexta Emissão será de 2.165.571 (dois milhões, cento e sessenta e cinco mil, quinhentas e setenta e uma) Cotas da Sexta Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 246.875.094,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, noventa e quatro reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 250.123.450,50 (duzentos e cinquenta milhões, cento e vinte e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Página 2 de 12





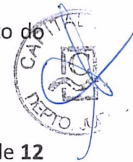
Handwritten signature
R.T.D.P.J.

- (iii) Lote Suplementar: não haverá a distribuição de lote suplementar de Cotas da Sexta Emissão;
- (iv) Classe(s) das Cotas da Sexta Emissão: classe única;
- (v) Quantidade de Séries: série única;
- (vi) Valor unitário das Cotas da Sexta Emissão: R\$ 114,00 (cento e quatorze reais) por Cota da Sexta Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de julho de 2023 e será fixo até a data de encerramento da Oferta;
- (vii) Custo Unitário de Distribuição: Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da Sexta Emissão, um custo fixo equivalente a 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) por Cota da Sexta Emissão, correspondente a R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos);
- (viii) Preço e Forma de Integralização: O valor nominal unitário por Cota da Sexta Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos) por Cota da Sexta Emissão ("Preço de Subscrição"). As Cotas da Sexta Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição.
- (ix) Direito de Preferência: Nos termos do Artigo 4.11 do Regulamento, será assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (inclusive), devidamente integralizadas, o direito de preferência na subscrição das Cotas da Sexta Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,21298646024 ("Direito de Preferência" e "Fator de Proporção", respectivamente). A quantidade máxima de Cotas da Sexta Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do

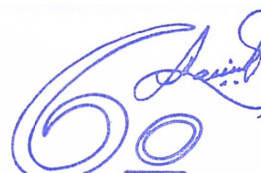
Handwritten signature

Handwritten signature

Página 3 de 12






R.T.D.P.J.

Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Sexta Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da Sexta Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido na forma e nos prazos previstos no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto ("Período de Exercício do Direito de Preferência");

- (x) Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional: Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da Sexta Emissão, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Cotas da Sexta Emissão inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Cotas da Sexta Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Sexta Emissão remanescentes na Oferta, após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas da Sexta Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da Sexta Emissão

2

Página 4 de 12





[Handwritten signature]
R.T.D.P.J.

dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas da Sexta Emissão (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Cotas da Sexta Emissão adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas da Sexta Emissão existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional") Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") junto à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

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

[Handwritten number 2]

[Handwritten signature]



Página 5 de 12



[Handwritten signature]
R.T.D.P.J.

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

- (xi) Rateio de Montante Adicional: Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Caso haja excesso de demanda por Cotas da Sexta Emissão no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Cotas da Sexta Emissão no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Cotas da Sexta Emissão indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional ("Rateio do Montante Adicional"), sendo certo que eventuais arredondamentos de Cotas da Sexta Emissão serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Página 6 de 12





[Handwritten signature]
R. T. D. P. J.

A integralização das Cotas da Sexta Emissão subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador;

- (xii) Cotas Remanescentes: Após o procedimento descrito no item (xi) acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definida no Prospecto), a quantidade de Cotas da Sexta Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores (conforme definidos abaixo) da Oferta.
- (xiii) Procedimentos para Subscrição e Integralização: No ato da subscrição de Cotas da Sexta Emissão, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas da 6ª Emissão por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento. As Cotas da Sexta Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição: (a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, conforme cronograma previsto no Anúncio de Início e no Prospecto;
- (xiv) Público-alvo da Oferta: As Cotas da Sexta Emissão são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo, descrito no Capítulo III do Regulamento ("Investidores"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Página 7 de 12



Handwritten signature
R.T.D.P.J.

vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais (conforme abaixo definidos); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Administradora e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais, pela Administradora, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a

Handwritten signature

Handwritten signature





Assinatura
R.T.D.P.J.

quantidade de Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160;

- (xv) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da Sexta Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.080,00 (dez milhões e oitenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 87.720 (oitenta e sete mil e setecentas e vinte) Cotas da Sexta Emissão;
- (xvi) Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota da Sexta Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 114,00 (cento e quatorze reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos, considerando Custo Unitário de Distribuição;
- (xvii) Coordenador Líder: O coordenador líder da Oferta será a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”);
- (xviii) Participantes Especiais: O processo de distribuição das Cotas da Sexta Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de envio de carta convite às referidas instituições (“Carta Convite”), disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“Participantes Especiais”, que, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo);

Assinatura

Assinatura



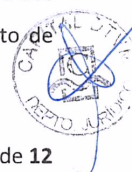



R.T.D.P.J.

- (xix) Regime de Distribuição: Melhores Esforços para a totalidade das Cotas da Sexta Emissão, inclusive para as Cotas Adicionais;
- (xx) Prazo de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta (conforme definido no Prospecto);
- (xxi) Registro de Distribuição e Negociação: As Cotas da Sexta Emissão serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e (iii) custódia eletrônica na B3.
- Durante a colocação das Cotas da Sexta Emissão, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota da Sexta Emissão, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, terá suas Cotas da Sexta Emissão bloqueadas para negociação, observado que referidas Cotas da Sexta Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a divulgação do Formulário de Liberação, do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da Sexta Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;
- (xxii) Destinação de Recursos: Os recursos líquidos a serem obtidos com a Sexta Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pela Gestora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo;
- (xxiii) Devolução de Valores: Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores da Oferta e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de

2

g



Página 10 de 12



Assinatura
R.T.D.P.J.

Subscrição de Sobras e de Montante Adicional sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Sexta Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta; e

(xxiv) Demais termos e condições da Oferta: os demais termos e condições da Sexta Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante e no Prospecto.

2. a ratificação de todos os atos necessários à realização da Oferta que já tenham sido praticados. Exceto quando especificamente definidos neste instrumento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento e no Prospecto.

Este “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária, Sob Rito de Registro Automático de Distribuição, de Cotas da Sexta Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo (SP), 15 de agosto de 2023.

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(*Assinaturas seguem na próxima página*)

Assinatura

Assinatura



Página 11 de 12



[Handwritten signature]
R.T.D.P.J.

(página de assinaturas do “Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária, sob Rito de Registro Automático de Distribuição, de Cotas da Sexta Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário” de 15 de agosto de 2023)

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo: **Bruno Bozon Furlan**
Diretor de Risco
CPF: 343.616.640-03

Nome:

Cargo: **Rogério Penteado Felgueiras**
CPF: 012.571.987-69
Diretor de Serviços Qualificados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR**

DATA, HORA e LOCAL: em 10.11.2016, às 10 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan – Presidente
Eduardo Canto - Secretário



PRESENÇA: representantes legais da Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR (“Fundo”).

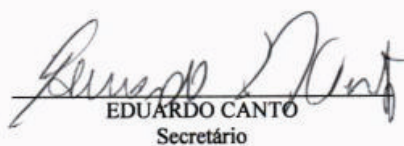
DELIBERAÇÕES: Os membros presentes resolvem, deliberar por realizar os seguintes atos:

- I – Constituir o Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR (“Fundo”); e
- II – Realizar a inscrição do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

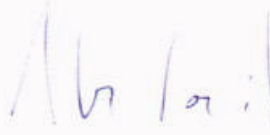
São Paulo (SP), 10 de novembro de 2016.


PEDRO CARLOS JOURDAN
Presidente


EDUARDO CANTO
Secretário


CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do Fundo

Eduardo Jun Nonaka
CPF: 183.088.338-12
Presidente
DTVM


Arthur Farne d'Amoed
Diretor de Administração Fiduciária
CPF: 118.812.467-60

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATO DO ADMINISTRADOR DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00

Pelo presente Ato do Administrador, a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ/ME") sob o nº 02.671.743/0001-19, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.228.498, em sessão de 31 de julho de 1998, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 04 de junho de 2014, neste ato por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administradora ("Administradora") do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo"), cujo regulamento encontra-se devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sob nº 1.868.304, de 10 de maio de 2019;

RESOLVE, nos termos da Cláusula 6.2, alínea (c) e Cláusula 13.2 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), do artigo 16 da Instrução CVM 472 e do artigo 47 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"):

(i) Aprovar a substituição do atual Escriturador do Fundo, **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, pela **VÓRTX DTVM**.

(ii) Em razão da substituição, conforme mencionado no item (i) acima, a Cláusula 9.2 do Regulamento fica alterada, passando a vigorar com a seguinte redação:

9.2. O Fundo contratou a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Custodiante"), para prestação de serviços de custódia e controladoria das Cotas, bem como a **VÓRTX DTVM**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 - 2º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ no. 22.061.500/0001-88





("Escriturador"), para prestar o serviço de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e dos respectivos contratos de prestação de serviços. O Custodiante será responsável pela custódia e controladoria das Cotas, sendo o Escriturador responsável pela escrituração das Cotas.

(iii) Aprovar a consolidação do Regulamento, tendo em vista as alterações acima, que passa a vigorar a partir da presente data.

Nos termos das Cláusulas 13.2 do Regulamento e do artigo 47 da Instrução CVM nº 555, a adequação e consolidação do Regulamento aqui aprovada será devidamente comunicada aos atuais cotistas do Fundo.

São Paulo (SP), 21 de outubro de 2019.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rogério P. Felgueras
Diretor de Serv. Qualificados
CPF: 012.571.287-69

Fábio Feola
CPF: 077.566.048-57
Diretor Comercial

Testemunhas:

Nome: Maria Lúcia Pereira
RG: 290.80090

Nome: Lizandra C. V. Dias
RG: 34.715.527-3





ANEXO I

Regulamento Consolidado do Fundo

[restante da página intencionalmente deixado em branco]





REGULAMENTO
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 (“Administradora”), gerido pela **SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, 466, 5º andar, Conj. 502, Ed. Corporate, Itaim Bibi, na Cidade de SÃO PAULO - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 (“Gestora”), e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas (conforme termo definido abaixo) do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale and leaseback*) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento (“Ativos Imobiliários”).

3.1.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os critérios de





elegibilidade descritos abaixo:

- a) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- b) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- c) os imóveis devem ser comerciais;
- d) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- e) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

3.1.2. Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

3.1.3. Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a) prazo superior a 5 (cinco) anos;
- b) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (i) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o exercício desta atividade ("Agência de Classificação de Risco"), ou (ii) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;
- c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245;
- e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou



coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;

f) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245; e

g) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$$\text{Cap Rate} = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B Referência} + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

3.1.4. Os critérios previstos nos itens (a), (b) e (g) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Os critérios previstos nos itens (c) e (d) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

3.1.5. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Fixa") e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos"). Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

3.1.6. Os resgates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do Fundo;
- b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas,



tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que compoñham seu patrimônio;

- c) investimentos em novos Ativos; ou
- d) distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas.

3.1.7. O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

3.1.8. O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

3.3. Sem prejuízo do detalhamento feito na Cláusula 9.1 abaixo, competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

3.4. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

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

3.6. O objeto do Fundo e sua política de investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

CAPÍTULO IV

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").



4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado.

4.5. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.5.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.5.2. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

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

4.6. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.7. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.8. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias (“BM&BOVESPA”).

4.9. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9.1. A Administradora, ou integrantes do sistema de distribuição por ela contratados, fará a distribuição das Cotas do Fundo.

4.10. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos integralizados pelos Cotistas quando da subscrição das Cotas representativas da primeira emissão, nos termos do suplemento da primeira emissão anexo ao presente Regulamento (“Primeira Emissão”).



4.10.1. A Primeira Emissão de Cotas será realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400. As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela BM&BOVESP, e, após o encerramento da oferta pública de distribuição, serão negociadas no mercado de bolsa da BM&BOVESP.

4.11. Sem prejuízo do disposto acima, na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que (a) o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes, (b) podem ser emitidas Cotas no valor total máximo de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), (c) os atuais Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, sendo que o prazo para seu exercício deverá ficar em aberto pelo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, e (d) referido direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

4.11.1. As novas emissões de Cotas que não se enquadrarem nas condições previstas acima deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá especificar seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes.

4.12. Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Administradora em conjunto com a Gestora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.13. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

4.14. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

4.15. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.16. O preço de integralização de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas na primeira data de integralização da emissão questão ("Primeira Data de Integralização").



4.17. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, por ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização em imóveis ou em direitos relativos a imóveis.

4.18. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento, a liquidação de parcela das Cotas poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio de recibo das Cotas.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.2. 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.

5.2.1. Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

5.2.2. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.3. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

5.2.4. Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.



5.2.5. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

5.2.6. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

- a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- c) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- d) adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos pertencentes ao Fundo;
- e) transigir;
- f) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

6.2. A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472 com relação a encargos do Fundo:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração das Cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;



- e) auditoria independente; e
- f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição das Cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas na Cláusula 9.3 abaixo; e
- c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos (a) e (b) acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.ggrinvestimentos.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII

OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na Instrução CVM 472, nas demais leis, normas e regulamentações aplicáveis regulamentação e/ou no presente Regulamento, a Administradora deve:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (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, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro 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 e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

III- celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV- receber rendimentos ou quaisquer outros 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 títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima, até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;



- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII **VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA**

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) 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;
- m) realizar operações com derivativos; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. A vedação prevista no inciso (j) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Gestão: A Gestora desempenhará os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na política de investimento.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

- a) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na seleção dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- b) auxiliar a Administradora, sob a responsabilidade desta, na prospecção e originação dos Ativos;
- a) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e
- b) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

9.2. O Fundo contratou a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Custodiante"), para prestação de serviços de custódia e controladoria das Cotas, bem como a **VÓRTX DTVM**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 - 2º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ no. 22.061.500/0001-88 ("Escrutador"), para prestar o serviço de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e dos respectivos contratos de prestação de serviços. O Custodiante será responsável pela custódia e controladoria das Cotas, sendo o Escriturador responsável pela escrituração das Cotas.



9.3. O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar as seguintes atividades, sem limitação:

- a) preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação à Gestora;
- b) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- c) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- d) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Contratos de Locação;
- e) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- f) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- g) análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;
- h) identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;
- i) identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;
- j) acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem;
- k) assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição;
- l) mediante aprovação da Administradora, poderá propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- m) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo com relação:
 - (i) ao aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;



- (ii) ao condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (iii) ao controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - (iv) ao controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - (v) ao controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos locatários com relação aos imóveis;
 - (vi) realização de vistorias nos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação; e
 - (vii) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- n) análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
- o) realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- p) análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
- q) indicação da faixa do valor de locação do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
- r) realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação; e
- s) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

9.3.1. Os honorários e despesas dos consultores especializados relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472 deverão ser pagas pelo Fundo, nos termos do Capítulo XI abaixo.

CAPÍTULO X **DA RESPONSABILIDADE**

10.1. A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento



e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

10.2. A Administradora e a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista na Cláusula 10.2 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora, a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$10.000,00 (dez mil reais), (ii) do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$17.000,00 (dezesete mil reais) (“Taxa de Administração”).



$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) 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 referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&FBOVESPA (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

11.2. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora.

11.3. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o auditor independente, o Custodiante e consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

CAPÍTULO XII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECIMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. 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 convoque a Assembleia Geral de que trata o item



acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, 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 da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. 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.

12.3.1. No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

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

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;
- c) destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de sua substituta;



- d) a emissão de novas Cotas, salvo na hipótese prevista na Cláusula 4.11 acima;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- g) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- h) alteração do prazo de duração do Fundo;
- i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; e
- k) alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (a) da Cláusula 13.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.1.2. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

13.1.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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, se aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

13.1.4. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.



13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;
e
- b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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



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

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) 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.

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

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (i) e (k) da Cláusula 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou
- b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

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

13.13. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções



de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

13.13.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

13.13.2. Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão 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.

13.13.3. Os deveres e responsabilidades dos Representantes dos Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM 472.

13.14. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas 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.

13.15. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

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

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

13.16.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (a) acima.

13.16.2. A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima 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.

13.16.3. O pedido deverá ser acompanhado de:



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

13.16.4. A Administradora não poderá:

- a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.16.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV
DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e



e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

**CAPÍTULO XV
DO EXERCÍCIO SOCIAL**

15.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte.

**CAPÍTULO XVI
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

16.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

16.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

16.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer



que seja.

16.1.3. A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

16.1.4. A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

- a) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- b) venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e
- c) entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

16.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

16.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

16.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

16.4. A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.5. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:



I- no prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

I- no prazo de 90 (noventa) dias: demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente

CAPÍTULO XVII

DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

17.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: www.cmcapitalmarkets.com.br.

17.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto, com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) o Cotista pessoa física que se tornar titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe deem o direito ao recebimento de rendimento superiores a 10% (dez por cento) não estará isento do Imposto de Renda.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XVIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados



nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&BOVESPA (“Dia Útil”).

18.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

18.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

18.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.6. 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.

São Paulo (SP), 21 de outubro de 2019.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rogério P Felguieras
Diretor de Serv. Qualificados
CPF: 012.571.287-69

Fábio Feola
CPF: 077.566.048-57
Diretor Comercial



Anexo ao Regulamento do
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("Fundo")

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Suplemento ao Regulamento do Fundo ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento do Fundo, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: [•].
- b) Quantidade de Cotas: 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: série única.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem) reais.
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- i) Cancelamento das Cotas: O Fundo admite a subscrição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de subscrição descrito acima, de forma que, na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
- j) Regime de distribuição: Melhores Esforços.
- k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.
- l) Coordenador Líder da distribuição: A Administradora.
- m) Prazo de integralização: À vista.
- n) Preço de integralização: R\$100,00 (cem reais), por cota, na Data da Primeira Integralização.
- o) Forma de integralização das Cotas: moeda corrente nacional.



- p) Taxa de Ingresso: Não há.
- q) Amortização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.
- r) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.
- s) Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DO

GGR COVEPI RENDA FII - GGRC11

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL
ECONÔMICA E FINANCEIRA**

Agosto de 2023

ESTUDO DE VIABILIDADE



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

ZAGROS CAPITAL

QUEM SOMOS

A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, focada na gestão de **fundos imobiliários** e **consultoria patrimonial**.

A Zagros busca independência, robustez e consistência na geração de negócios imobiliários que gerem valor aos seus investidores.

Com uma equipe com profundo conhecimento sobre o mercado imobiliário nacional.



+R\$ 2 bi

de patrimônio sob gestão



+105 mil

investidores



+20

ativos imobiliários em
nosso portfólio

GGRC11

ZAGROS
CAPITAL

GGR COVEPI Renda FII
Logístico/Industrial

R\$ 930 MM de PL
105 mil cotistas

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 RE-FLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

DocuSigned by:
f8e1f16
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
BFAFDDF3E7DE4C2659

2

EQUIPE**Pedro van den Berg**

Diretor de Gestão

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, tendo sido sócio cofundador da Catuai Asset e Investimentos. Ao longo da carreira, realizou e teve participação em diversos projetos e investimentos imobiliários de sucesso. Certificações: CNPI, CPA-20 e CGA. Habilitado pela CVM como Gestor de Recursos. Graduado em Administração de Empresas pela FGV - SP.

**Ana Caroline Reis**Diretora Jurídica, *Compliance* e Risco

Possui mais de 9 anos de experiência em diversas áreas do direito, sendo que nos últimos 6 anos atuou nos mercados imobiliário, financeiro e de capitais, na coordenação das atividades das áreas Jurídica, Controles Internos e *Compliance* em gestoras de investimento. Ao longo da carreira atuou diretamente na estruturação de ofertas públicas de valores mobiliários, operações de crédito privado e operações imobiliárias para o mercado. Certificações: OAB/SP nº 411.840. Bacharel em Direito pela Universidade Estácio de Sá - RJ, com curso em *Compliance* pelo Insper e LLM em Direito Societário e Mercado de Capitais pelo Ibmecc/SP (em curso).

**Diego Rodrigues**

Diretor de Engenharia e Novos Negócios

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, anteriormente trabalhou na TRX Investimentos nas áreas de engenharia e desenvolvimento imobiliário com atuação em grandes projetos. Ao longo da carreira, adquiriu vasta experiência em incorporação, intermediação, regularização imobiliária e operações estruturadas (com forte atuação em estruturação, negociação e implantação de operações do tipo *Built to suit*, *Sale and lease back* e *Acquisition*). Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Paulista.

**Thais Dominicali**

Diretora de RI

Possui mais de 10 anos de experiência no mercado de capitais, tendo trabalho nas áreas de fundos líquidos, de crédito e *Wealth Management* de grande *Family Office* nos anos de 2012 e 2013. Formada em economia de Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUCSP. Iniciou na Zagros desde sua fundação, tendo atuado em diversas áreas dentro da gestora, responsável pela Área de Relacionamento com Investidores e *Backoffice*.

**Fernando Simon**

Diretor Financeiro

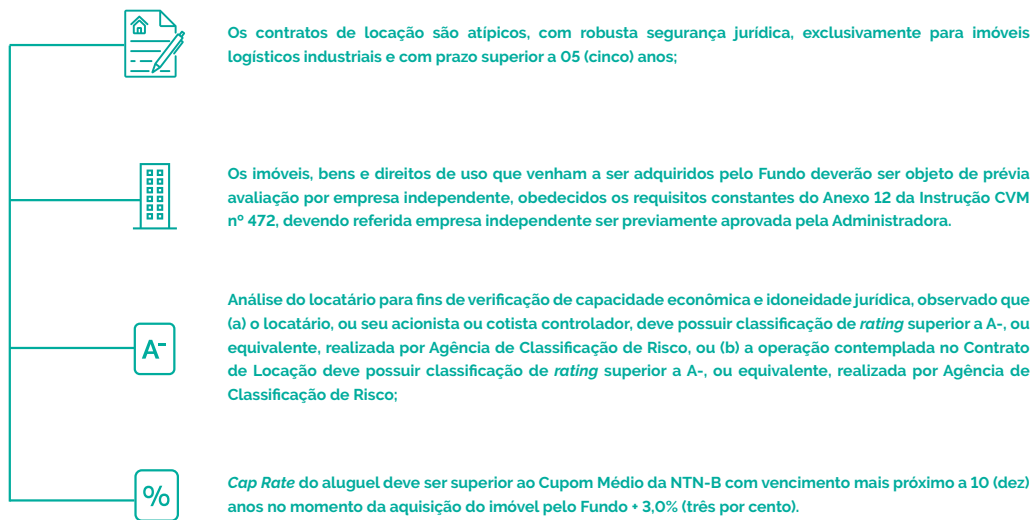
Possui mais de 15 anos de experiência na área financeira, mercado de capitais e desenvolvimento de produtos, no Brasil e no exterior, em instituições como BNY Mellon, Reuters e Bloomberg. Graduado em economia pelo Insper e MBA pela mesma instituição. Possui certificação CPA-20, CGE e CGA.

SOBRE O GGR COVEPI - GGRC11

GGRC11



O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, *retrofit* ou *sale leaseback*), mediante a celebração dos Contratos de Locação, ou a venda de tais imóveis, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descritas no Capítulo III do Regulamento.



Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	8.134.118	R\$ 113,74	R\$ 925.167.589,35
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 121,26	R\$ 986.343.148,68	105.297	GGRC11
Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R\$ 23,3 milhões	1.10% a.a.	Mensais	5
Dividendo Jul/23	Presença em Pregões (%)	WAULT ¹	Área bruta locável (ABL)
R\$ 0,95	100%	6,02 anos	374 mil m²

Data Base: Julho de 2023
Fonte: Zagros Capital

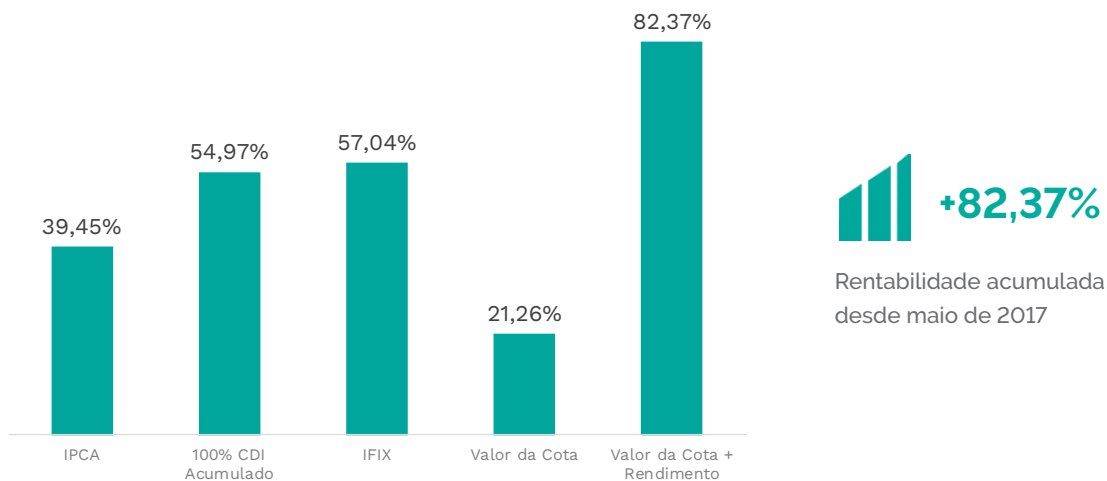
¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

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 INCLUIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO RE-FLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

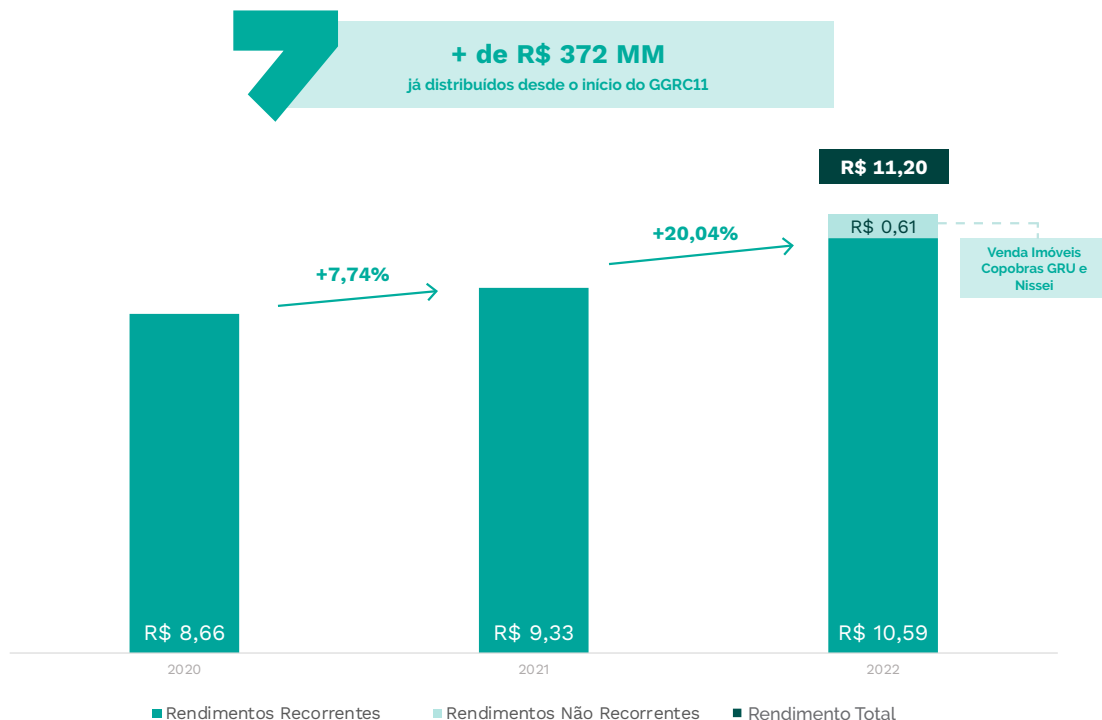
DocuSigned by:
PRA116
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
BFA4FDDF3E7DE4C658

RENTABILIDADE DO FUNDO

GGRC11 



RENDIMENTO POR COTA E VOLUME DISTRIBUÍDO



Data Base: Julho de 2023
Fonte: Zagros Capital

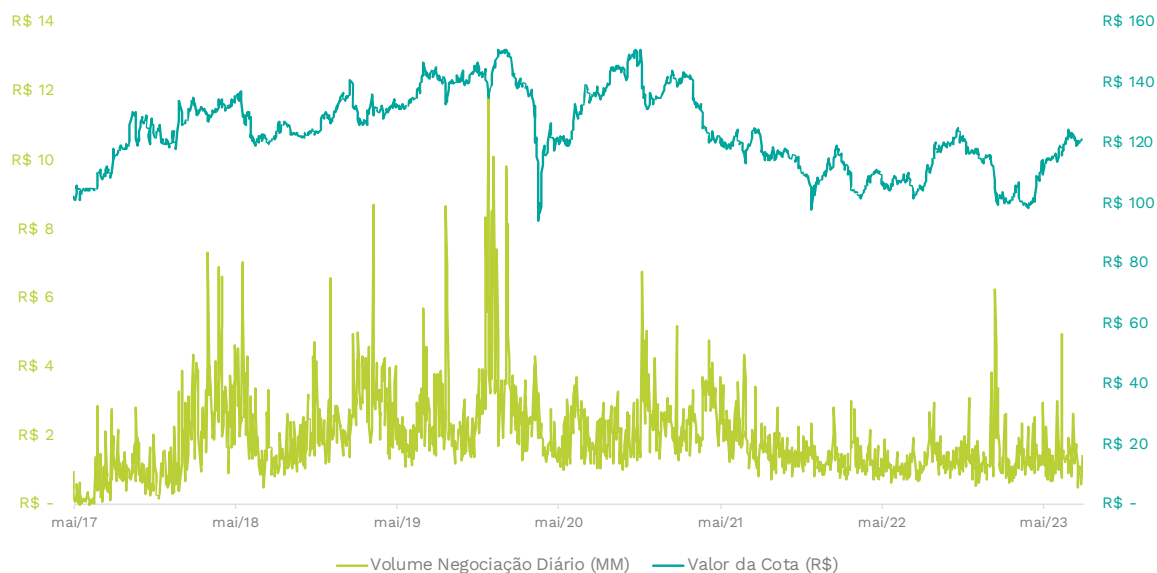
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLuíDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO RE-FLETEm DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

DocuSigned by:
P&A 06
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
B64FDDF3E7DE4C2658

5

COTAÇÃO x VOLUME

GGRC11 



Data Base: Julho de 2023
Fonte: Zagros Capital e Broadcast

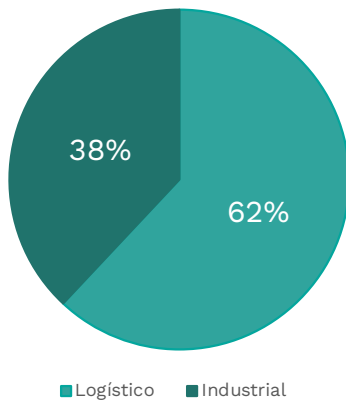
DocuSigned by:
f8e1f05
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
B64FDDF3E7DE4C659

6

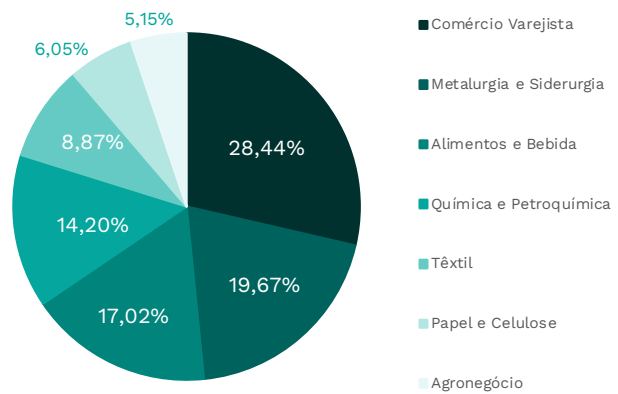
PORTFÓLIO



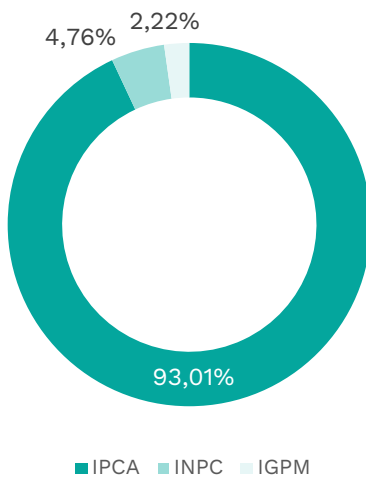
TIPOLOGIA



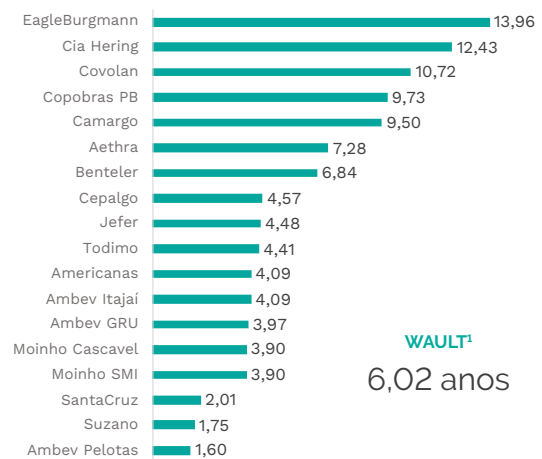
RAMO DE ATIVIDADE



ÍNDICE DE REAJUSTE



VENCIMENTO DOS CONTRATOS (EM ANOS)



WAULT¹
6,02 anos

Data Base: Julho de 2023
Fonte: Zagros Capital

¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

DocuSigned by:
P&E 115
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
BFAFDDF3E7DE4C658

7

PORTFÓLIO



O Brasil possui uma grande extensão territorial e um mercado consumidor cada vez mais exigente. Para que esse mercado consumidor possa ser atendido com rapidez e qualidade, na esteira da nova realidade do pós-pandemia, as empresas estão buscando cada vez mais a descentralização de suas operações. A localização estratégica de suas plantas e, principalmente, de seus centros de distribuição logístico, buscam cada vez mais a agilidade e eficiência operacional. A tese do GGRC11 vem justamente de encontro com essa realidade, sendo que atualmente possui 18 imóveis localizados nos estados de SP, RS, SC, GO, MT, MG, PB, PR e PE.



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis



Fonte: Zagros Capital

DocuSigned by:
P&E/05
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
B64FDDF3E7DE4C658

8

PORTFÓLIO



Centro de Distribuição Santa Cruz

Imóvel Logístico



Localização Anápolis/GO	
Área Terreno	Área Construída
19.000,00 m²	10.202,09 m²
Aluguel (R\$)	Aluguel/m²
R\$ 189.517,88	R\$ 18,58
Vencimento	Mês de Reajuste
agosto/2025	agosto
Índice de Reajuste	
IGPM	

Centro de Distribuição Hering

Imóvel Logístico



Localização Anápolis/GO	
Área Terreno	Área Construída
59.850,50 m²	27.160,07 m²
Aluguel (R\$)	Aluguel/m²
R\$ 405.725,19	R\$ 14,94
Vencimento	Mês de Reajuste
janeiro/2036	janeiro
Índice de Reajuste	
INPC	

Centro de Distribuição Suzano

Imóvel Logístico



Localização Campinas/SP	
Área Terreno	Área Construída
64.990,00 m²	28.657,08 m²
Aluguel (R\$)	Aluguel/m²
R\$ 518.939,02	R\$ 18,11
Vencimento	Mês de Reajuste
maio/2025	dezembro
Índice de Reajuste	
IPCA	

Centro de Distribuição AMBEV

Imóvel Logístico



Localização Guarulhos/SP	
Área Terreno	Área Construída
67.790,81 m²	13.484,34 m²
Aluguel (R\$)	Aluguel/m²
R\$ 778.765,34	R\$ 57,75
Vencimento	Mês de Reajuste
julho/2027	junho
Índice de Reajuste	
IPCA	

Centro de Distribuição Moinho Iguaçu

Imóvel Logístico



Localização Cascavel/PR	
Área Terreno	Área Construída
18.000,00 m²	6.111,64 m²
Aluguel (R\$)	Aluguel/m²
R\$ 172.379,84	R\$ 28,21
Vencimento	Mês de Reajuste
junho/2027	junho
Índice de Reajuste	
IPCA	

Centro de Distribuição AMBEV

Imóvel Logístico



Localização Itajaí/SC	
Área Terreno	Área Construída
34.000,00 m²	9.048,27 m²
Aluguel (R\$)	Aluguel/m²
R\$ 309.252,71	R\$ 34,18
Vencimento	Mês de Reajuste
agosto/2027	setembro
Índice de Reajuste	
IPCA	

PORTFÓLIO

Centro de Distribuição Americanas

Imóvel Logístico



LOJAS AMERICANAS

Localização	Uberlândia/MG
Área Terreno	204.536,57 m²
Área Construída	89.117,00 m²
Aluguel (R\$)	R\$ 1.895.927,43
Aluguel/m²	R\$ 21,27
Vencimento	setembro/2027
Mês de Reajuste	agosto
Índice de Reajuste	IPCA

Centro de Distribuição Todimo

Imóvel Logístico



Todimo
A gente nasceu para construir

Localização	Cuiabá/MT
Área Terreno	52.187,33 m²
Área Construída	23.049,68 m²
Aluguel (R\$)	R\$ 354.691,33
Aluguel/m²	R\$ 15,39
Vencimento	dezembro/2027
Mês de Reajuste	dezembro
Índice de Reajuste	IPCA

Centro de Distribuição AMBEV

Imóvel Logístico



CERVEJARIA
ambev

Localização	Pelotas/RS
Área Terreno	41.300,00 m²
Área Construída	9.912,60 m²
Aluguel (R\$)	R\$ 380.415,25
Aluguel/m²	R\$ 38,38
Vencimento	março/2025
Mês de Reajuste	abril
Índice de Reajuste	IPCA

Silos de Armazenagem Moinho Iguaçu

Imóvel Logístico



M
Moinho Iguaçu

Localização	São Miguel do Iguaçu/PR
Área Terreno	52.663,35 m²
Área Construída	7.164,00 m²
Aluguel (R\$)	R\$ 269.619,66
Aluguel/m²	R\$ 37,64
Vencimento	junho/2027
Mês de Reajuste	junho
Índice de Reajuste	IPCA

Planta Benteler

Imóvel Industrial



BENTELER
makes it happen

Localização	Igarassu/PE
Área Terreno	33.582,25 m²
Área Construída	14.998,27 m²
Aluguel (R\$)	R\$ 656.368,98
Aluguel/m²	R\$ 43,76
Vencimento	junho/2030
Mês de Reajuste	junho
Índice de Reajuste	IPCA

Planta EagleBurgmann

Imóvel Industrial



EagleBurgmann
— BIE — FRIEDENBERG

Localização	Valinhos/SP
Área Terreno	12.375,00 m²
Área Construída	3.218,67 m²
Aluguel (R\$)	R\$ 123.331,72
Aluguel/m²	R\$ 38,32
Vencimento	julho/2037
Mês de Reajuste	agosto
Índice de Reajuste	IPCA

PORTFÓLIO

Planta Camargo



Imóvel Industrial

Localização: Tietê/SP	
Área Terreno 39.775,97 m²	Área Construída 14.428,42 m²
Aluguel (R\$) R\$ 407.238,06	Aluguel/m² R\$ 28,22
Vencimento janeiro/2033	Mês de Reajuste dezembro
Índice de Reajuste IPCA	

Planta Covolan



Imóvel Industrial

Localização: Santa Bárbara D'Oeste/SP	
Área Terreno 85.613,48 m²	Área Construída 38.131,93 m²
Aluguel (R\$) R\$ 340.000,00¹	Aluguel/m² R\$ 8,92
Vencimento abril/2034	Mês de Reajuste setembro
Índice de Reajuste IPCA	

Planta Cepalço



Imóvel Industrial

Localização: Aparecida de Goiânia/GO	
Área Terreno 27.951,98 m²	Área Construída 10.988,35 m²
Aluguel (R\$) R\$ 263.363,88	Aluguel/m² R\$ 23,97
Vencimento fevereiro/2028	Mês de Reajuste dezembro
Índice de Reajuste IPCA	

Planta Copobras



Imóvel Industrial

Localização: João Pessoa/PB	
Área Terreno 44.061,76 m²	Área Construída 22.360,06 m²
Aluguel (R\$) R\$ 424.579,49	Aluguel/m² R\$ 18,99
Vencimento abril/2033	Mês de Reajuste abril
Índice de Reajuste IPCA	

Planta Aethra



Imóvel Industrial

Localização: São José dos Pinhais/PR	
Área Terreno 130.860,37 m²	Área Construída 22.119,66 m²
Aluguel (R\$) R\$ 884.781,42	Aluguel/m² R\$ 40,00
Vencimento novembro/2030	Mês de Reajuste outubro
Índice de Reajuste IPCA	

Fonte: Zagros Capital
¹Valor locação vigente em função do reperfilamento dos pagamentos

DESINVESTIMENTOS



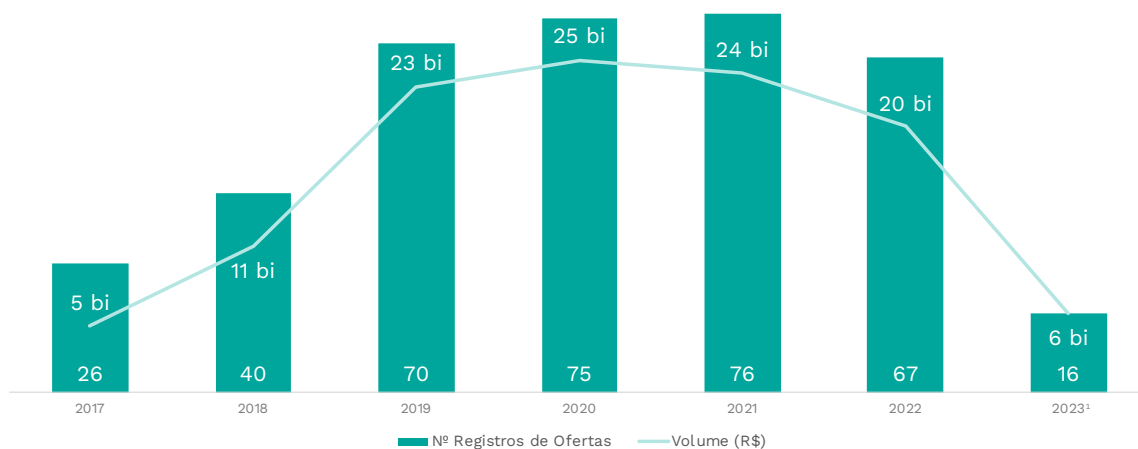
				
	Jefer¹	Nissei	Copobras GRU	MD Papéis
 Localização	Betim/MG	Colombo/PR	Guarulhos/SP	Caieiras/SP
 Área Terreno	37.818,61 m²	39.978,25 m²	63.752,84 m²	139.077,00 m²
 Área Construída	21.295,03 m²	15.993,45 m²	11.502,42 m²	47.626,96 m²
	Fato Relevante	Fato Relevante	Fato Relevante	Fato Relevante

Fonte: Zagros Capital
¹Ativo em desinvestimento.

ANÁLISE DE MERCADO

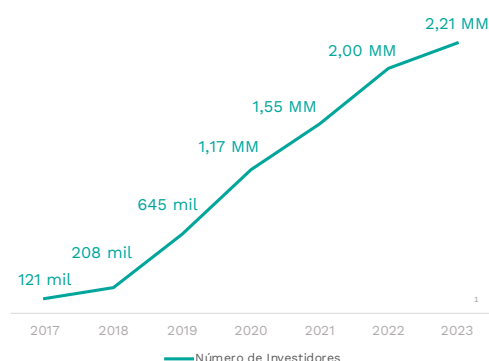
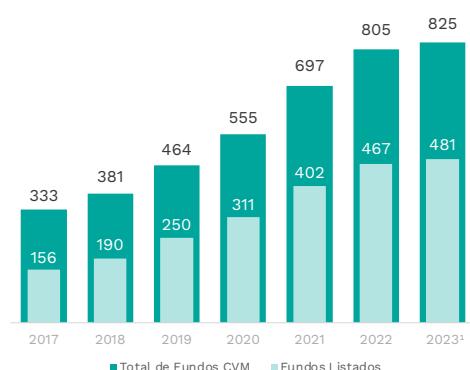


O mercado de FII's (fundos imobiliários) teve um crescimento expressivo nos últimos anos, principalmente a partir de 2019, com o início da queda da taxa básica de juros (Selic), que atingiu seu menor patamar histórico em 2020 (2% ao ano), reflexo dos estímulos econômicos da pandemia. Nesse período, tivemos recordes históricos de emissões de fundos, o que levou o número de FII's a praticamente dobrar, atingindo aproximadamente 500 fundos listados em 2023.



Em virtude dos rendimentos isentos para pessoa física, diversificação, liquidez e facilidade de acesso, os FII's tornaram-se uma classe de ativos atraente aos investidores pessoas físicas, que representam a grande maioria dos mais de 2,2 milhões de investidores atuais, número que representa o dobro do registrado no início da pandemia.

O número de investidores mostrou crescimento mesmo nos últimos dois anos, com as turbulências na economia e o aumento agressivo da Selic. Isso demonstra a resiliência do segmento e o potencial de crescimento para os próximos anos.



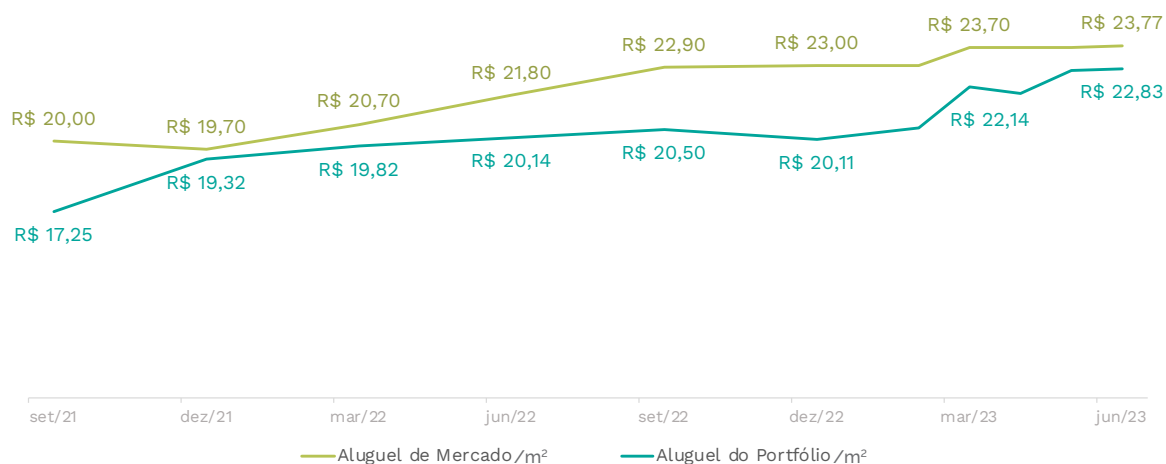
Data Base: Junho de 2023
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3
¹Referente aos meses de janeiro a maio de 2023.

PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO



O setor logístico no Brasil está em constante crescimento, demonstrando a cada trimestre a evolução desses indicadores. Só no 1º trimestre de 2023 foram registrados mais de 1 milhão de m² locados em condomínios logísticos de alto padrão no território brasileiro, evidenciando não só o crescimento da absorção dos ativos logísticos, mas também a alta do valor médio de locação pedido por m² por mês, registrado no 2º trimestre cerca de R\$ 23,77/m² por mês.

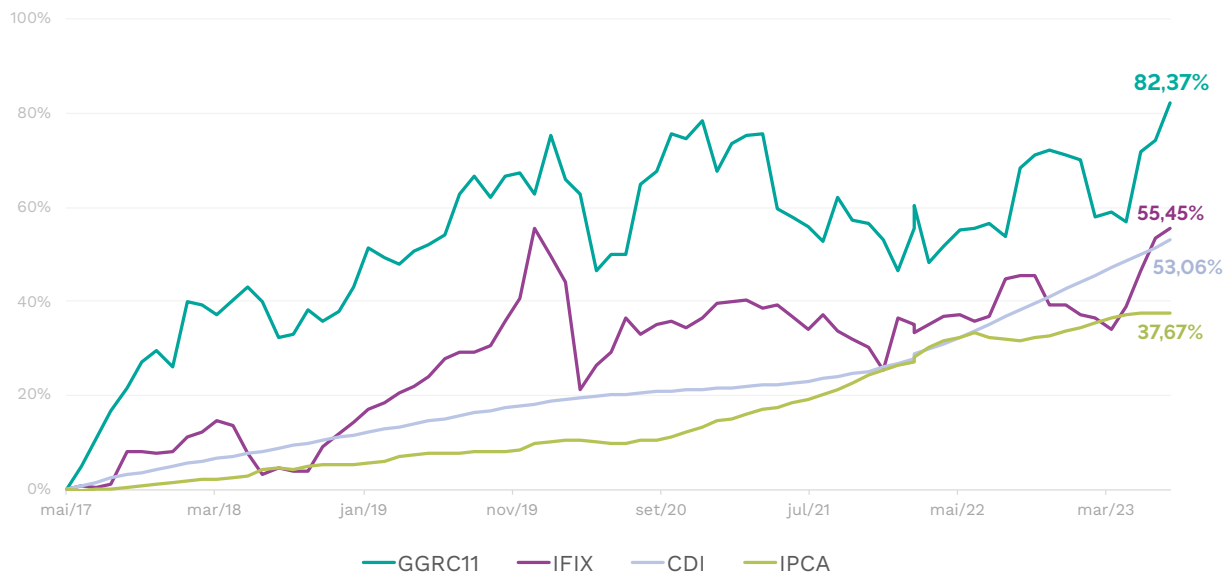
Comparado ao valor médio de locação por m² por mês do portfólio do GGRC11, é possível identificarmos um nicho de crescimento a médio e longo prazo nas renovações e reposições, vejamos abaixo a evolução por período.



PERFORMANCE DO FUNDO

GGRC11 

Desde o seu início, em 2017, o GGRC11 vem apresentando resultados consistentes, superando os principais índices de mercado, mostrando que é possível aproveitar boas oportunidades e oferecendo retornos atraentes aos seus investidores, mesmo em meio às oscilações do mercado.



Data Base: Julho de 2023
Fonte: Zagros Capital, IBGE e B3

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

DocuSigned by:
P&S-05
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
BFA6FDDF3E7DE4C659

15

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



Nos termos divulgados pela Administradora por meio do fato relevante, disponibilizado no dia 04 de agosto de 2023 ("Fato Relevante"), a Administradora, celebrou em nome do Fundo, documentos preliminares irretratáveis, sendo um deles o Memorando de Entendimentos Vinculante ("Memorando") entre o Fundo e a DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.940.292/0001-37 e PANPHARMA DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.206.820/0005-20 ("SantaCruz" e "Panpharma" e em conjunto "Grupo SC"), celebrado em 1º de agosto de 2023, cujo objeto consiste na definição dos termos e condições para o desenvolvimento do projeto de ampliação do centro de distribuição logístico localizado em Anápolis/GO e atualmente locado à SantaCruz ("CD Anápolis") sob medida para o Grupo SC. Atualmente o CD Anápolis possui 10.202,09m² de área bruta locável ("ABL") e após a Ampliação poderá chegar a aproximadamente 40.000m² de ABL.

O CD Anápolis foi adquirido pelo Fundo em 09 de fevereiro de 2018. A ampliação poderá ser realizada em até 3 (três) fases, desde que superadas as condições precedentes do Memorando e, para implementação de todas as fases estima-se um investimento total de aproximadamente R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Os documentos definitivos, incluindo a renovação do contrato de locação vigente com novo prazo e valores de aluguel, deverão ser firmados após a superação das condições precedentes do Memorando.

Uma vez cumpridas as condições precedentes do Memorando e dos demais instrumentos celebrados, o CD Anápolis passará a contar com 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área adicional e o Fundo deverá desembolar o valor de até R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) pela nova área do CD Anápolis.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Memorando, mais informações sobre a transação serão oportunamente divulgadas aos investidores, por meio de Fato Relevante a ser disponibilizado pela Administradora.

Sem prejuízo do disposto acima, na data do Prospecto, a Gestora possui um pipeline indicativo de Ativos Imobiliários que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Oferta, já inclusa a ampliação do CD Anápolis. Atualmente, o pipeline do Fundo, **meramente indicativo**, é composto por:

Alvo	Tipo de Operação	Status	Classe do imóvel	Estado	Indexador	Prazo de Locação	Cap Rate	Investimento Total
CD Anápolis (Fases 1, 2 e 3)	BTS	MOU Assinado	Logístico	GO	IPCA	12 anos	10% - 11%	R\$ 110 MM
Expansões e/ou Benfeitorias Portfólio	BTS	Em Negociação	Logístico	-	-	10 anos	9% - 11%	R\$ 106 MM
Aquisição Imóvel 1	SLB	Em Negociação	Logístico	RS	IPCA	15 anos	11% - 12%	R\$ 46 MM
Aquisição Imóvel 2	BTS	Negociação Avançada	Logístico	PR	IPCA	10 anos	10% - 11%	R\$ 55 MM
Liquidação CRI	-	-	-	-	IPCA	-	14% - 15% ¹	R\$ 62 MM
Aquisição Imóvel 3	BTS	Negociação Avançada	Industrial	PR	IPCA	20 anos	9% - 10%	R\$ 63 MM
Aquisição Imóvel 4	SLB	Em Negociação	Industrial	PB	IPCA	18 anos	11% - 12%	R\$ 47 MM
Aquisição Imóvel 5	SLB	Em Negociação	Industrial	SP	IPCA	15 anos	11% - 12%	R\$ 46 MM
TOTAL								R\$ 535 MM

¹A taxa representa a liquidação antecipada do CRI (juros + amortização) anualizado/valor da liquidação.

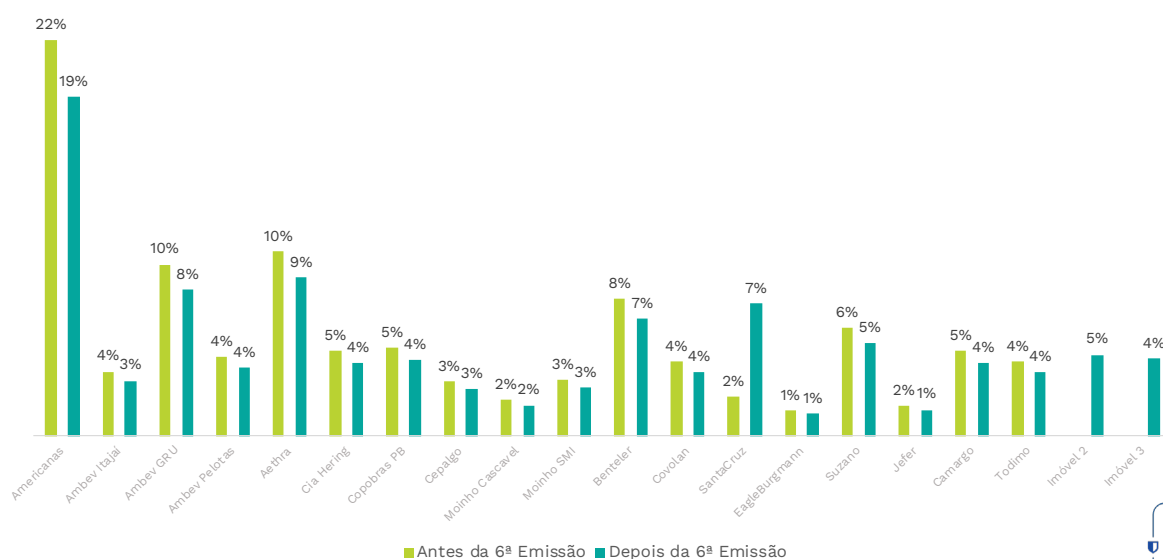
CENÁRIO APÓS A 6ª EMISSÃO



Com o uso dos recursos para realizar, principalmente, expansões dos atuais inquilinos, quitação do CRI e novas aquisições, o GGRC11 deve ter um aumento na receita superior ao aumento das despesas, o que se traduz em maiores rendimentos e geração de valor ao cotista, mesmo com a diluição das novas cotas. Além disso, a alavancagem do GGRC11 será eliminada, com maior diversificação do portfólio, diluição relevante do maior inquilino atual e aumento do prazo médio dos contratos.

	Antes da 6ª Emissão	Depois da 6ª Emissão ¹
Patrimônio Líquido	925 MM	1,17 BI
Resultado por Cota Recorrente	R\$ 0,90	R\$ 0,93
Quantidade de Cotas	8.134.118	10.299.610
% de Alavancagem	5,68%	0%³
ABL	374 mil	424 mil
% do Maior Inquilino	22,10%	18,91%
Nº Inquilinos	18	20 - 21
WAULT²	6,02	7,96

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO (ANTES x DEPOIS)



Fonte: Zagros Capital

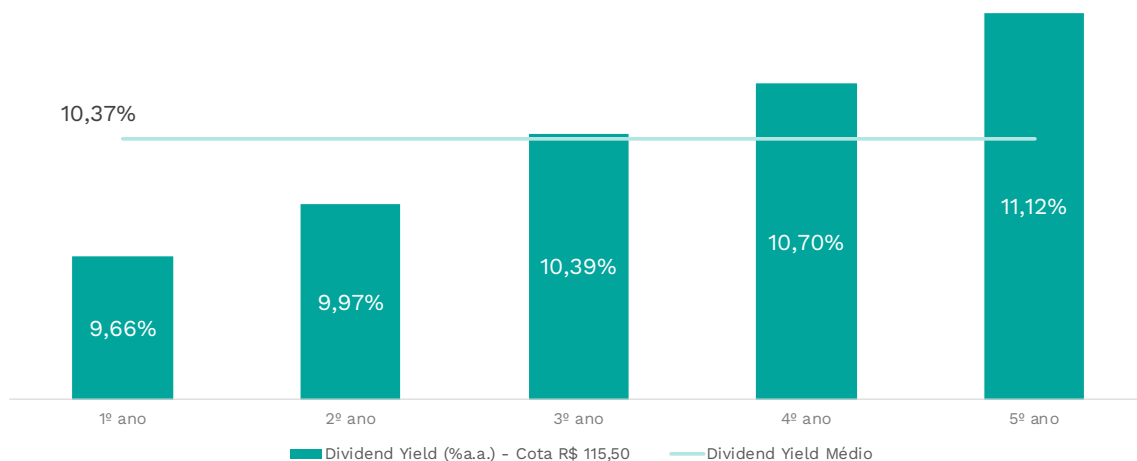
¹Considerando o uso do Lote Adicional. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita. ³Considerando êxito na liquidação de alavancagens, quando aplicável.

DocuSigned by:
PRL-06
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-Brasil
BFAFDDF3E7DE4C659

17

PROJEÇÕES PÓS 6ª EMISSÃO

GGRC11 



Principais Premissas:

- Para distribuição de rendimentos foi considerada a distribuição entre 95% e 100% do resultado caixa do GGRC11;
- Alocação dos recursos da 6ª emissão em Ativos-Alvo e Outros Ativos conforme *Pipeline* Indicativo e este Estudo de Viabilidade, em um prazo de até 6 (seis) meses após o encerramento da oferta;
- As projeções para o CDI e IPCA foram feitas com base no Focus - Relatório de Mercado datado de 28 de julho de 2023, obtidas no seguinte link: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/28072023>.

PRINCIPAIS DIFERENCIAIS DO GGRC11

O GGRC11 é um fundo híbrido, que busca investir, preponderantemente, em imóveis logísticos e industriais, que tenham contratos atípicos, com prazos mais longos e elevada penalidade de rescisão, e que sejam ocupados por inquilinos de alta qualidade, sendo grandes empresas nacionais e internacionais.

O GGRC11 possui um portfólio diversificado, com atualmente 18 imóveis distribuídos por regiões estratégicas do país, de grande crescimento e com alta capacidade de reposicionamento.

O objetivo principal é que o GGRC11 gere um fluxo crescente de aluguéis, para serem distribuídos mensalmente aos seus investidores, com grande previsibilidade e segurança.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

DocuSigned by:
P&E/10
Assinado por: PEDRO H
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura
ICP-
Brasil
BFAFF0DF3E7DE4C659

18

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

São Paulo, 15 de agosto de 2023.

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

DocuSigned by:
Pedro H. B. van den Berg
Assinado por: PEDRO HENRIQUE BUFFARA VAN DEN BERG.0557897...
CPF: 05578974910
Data/Hora da Assinatura: 15/08/2023 | 11:27:55 PDT

BESFDDF3E7DE4C658C9AE869A25E1DEA

Nome: **Pedro H. B. van den Berg**

Cargo: **Diretor Presidente e Diretor de Gestão**

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0E7337FA37774D07BEAD25D304F7005D

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Estudo de Viabilidade - 6 Emissão - final 1520.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 19

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 4

Rubrica: 18

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Juridico Zagros Capital

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3477, Torre B

SP, SP 04538-133

juridico@zagroscapital.com.br

Endereço IP: 179.191.70.114

Rastreamento de registros

Status: Original

15/08/2023 11:23:23

Portador: Juridico Zagros Capital

juridico@zagroscapital.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Pedro H. B. van den Berg

pvdb.assinatura@zagroscapital.com.br

Diretor Presidente e Diretor de Gestão

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

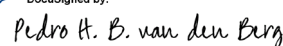
Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/07/2022 09:04:23

ID: 64300154-4541-4802-9197-301dc4190c90

Assinatura

DocuSigned by:

BE5FDDF3E7DE4C6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.70.114

Registro de hora e data

Enviado: 15/08/2023 11:26:16

Visualizado: 15/08/2023 11:27:18

Assinado: 15/08/2023 11:31:42

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	15/08/2023 11:26:16
Entrega certificada	Segurança verificada	15/08/2023 11:27:18
Assinatura concluída	Segurança verificada	15/08/2023 11:31:42
Concluído	Segurança verificada	15/08/2023 11:31:42
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: juridico@supernovacapital.com.br

To advise SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico@supernovacapital.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico@supernovacapital.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to juridico@supernovacapital.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA during the course of your relationship with SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo	26.614.291/0001-00
Data de Funcionamento	11/01/2017	Público Alvo	Investidores em Geral
Código ISIN	BRGGRCTF002	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não)	Não
Fundo Exclusivo (Sim ou Não)	Não	Quantidade de cotas emitidas	7.758.429,00
Classificação autorregulação (se houver)	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Gestão: Ativa	Encerramento do exercício social	30/06
Prazo de Duração	Indeterminado	Data do Prazo de Duração	
Mercado de negociação das cotas	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador	CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA	CNPJ do Administrador	02.671.743/0001-19
Endereço	Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – CEP 04547-004	Telefones	(11) 3842-1122 e (11) 3044-3547
Site	www.cmcapital.com.br	E-mail	fundos@cmcapital.com.br
Competência	07/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Zagros Capital Gestão de Recursos S.A	10.790.817/0001-64	Rua Campos Bicudo, 98 - Itaim Bibi 2º andar	(11)4369-6100
1.2	Custodiante: Planner Corretora de Valores S.A	00.806.535/0001-54	Av. Brig. Faria Lima, 3900 - 10º andar	
1.3	Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda	61.562.112-0001-20	Av. Brig. Faria Lima, 3732, 16º andar	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	Não há		
1.5	Distribuidor de cotas:	Diversos		
1.6	Consultor Especializado:	Não há		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	Não há		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	<i>Escriturador: VÓRTX DTVM</i>	22.061.500/0001-88	Av. Brig. Faria Lima, 2277 - 2º andar	
	<i>Administrador: CM Capital Markets DTVM Ltda</i>	02.671.743/0001-19	Rua Gomes de Carvalho, 1195 - 4º andar	(11) 3842-1122
2.	Investimentos do FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	ITAÚ SOB RF SIMPLES LP FI	Gestão da Liquidez do Fundo	35.744.684,08	Fluxo de Caixa
	BRADESCO FI REF DI FEDERAL EXTRA	Gestão da Liquidez do Fundo	694.977,18	Fluxo de Caixa
	SANTANDER RF REF DI TIT PUBL PREMIUM	Gestão da Liquidez do Fundo	597.092,55	Fluxo de Caixa
	VTLT11	Renda	1.173.972,47	Fluxo de Caixa
	OULG11	Renda	109.653,86	Fluxo de Caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
4	Análise do administrador sobre:			
4.1	<i>Resultado do fundo no exercício findo</i>		<i>O fundo GGRC11 distribuiu R\$10,23 (dez reais e vinte e três centavos) por cota durante o período de exercício;</i> <i>*Apesar da operação de CRI, no 1º semestre de todo ano o Fundo tende a ter uma concentração maior dos lucros auferidos, por causa do recebimento do aluguel anual do ativo Suzano, portanto, a média dos rendimentos distribuídos no 1º semestre do ano tende a ser maior que a média dos lucros do fundo no 2º semestre. O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.</i>	

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			Durante o ano de 2022 os FII's de "tijolo" sofreram impactos negativos devido a alta da inflação, aumento da taxa de juros e aumento no juros futuros, que acometem no movimento da taxa de desconto empregada no valuation dos fundos. Entretanto, algumas projeções macroeconômicas apontam para uma diminuição da inflação e da taxa de juros, e um aumento do PIB, o que acarretaria em um bom cenário para os fundos de tijolo. Ademais, outro possível cenário diz respeito a lateralização da economia, marcada pela constância da inflação e juros elevados. Neste segundo cenário, as potenciais correções e reajustes inflacionários impactaria de maneira positiva nos aluguéis dos imóveis, que por sua vez aumentaria os rendimentos dos fundos.
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			Não há expectativa de vacância nos imóveis pertencentes ao fundo, devendo os aluguéis recebidos se manter na mesma proporção. Os fluxos de caixa então não devem apresentar variação significativa.
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			Ver anexo no final do documento
6.	Relação de ativos imobiliários	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Ambev Itajaí – Itajaí – SC	33.127.000,00	SIM	0,42%
	Ambev Pelotas – Pelotas - RS	33.003.000,00	SIM	-9,14%
	Copobras PB - II João Pessoa - PB	47.309.000,00	SIM	-3,27%
	Camargo Tiête - SP	37.831.000,00	SIM	16,76%
	Jefer Betim - MG	46.976.000,00	SIM	0,00%
	Moinho Cascavel Cascavel - PR	9.020.000,00	SIM	-14,10%
	Aethra São José dos Pinhais - PR	84.038.000,00	SIM	-13,26%
	Cepalco Aparecida de Goiânia - GO	23.866.000,00	SIM	6,54%
	Todim Cuiabá - MT	41.861.000,00	SIM	-1,82%
	Hering Anápolis - GO	55.867.000,00	SIM	-2,91%
	Sta Cruz Anápolis - GO	25.922.000,00	SIM	-1,77%
	Moinho SMI São Miguel do Iguaçu - PR	13.785.000,00	SIM	-15,95%
	Covolán Santa Bárbara d'Oeste	96.205.000,00	SIM	0,20%
	Suzano Campinas	66.487.000,00	SIM	3,80%
	Benteler Igarassu	70.787.000,00	SIM	-4,89%
	Ambev Gru Guarulhos - SP	93.566.000,00	SIM	5,84%
	LASA - UBERLÂNDIA	216.611.000,00	SIM	-25,06%
	EAGLEBURGMANN - VALINHOS	15.511.000,00	SIM	-17,32%

6.1	Crêterios utilizados na referida avaliação A avaliação dos im�oveis é feita por empresas especializadas e segue a Instrução CVM 472. As metodologias utilizadas para avaliação de ativos incluem o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo. Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos im�oveis, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o "Método da Renda" na sua variante de Valor Econ�mico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Entre os cr�terios utilizados vale destacar: análise operacional do empreendimento, análise de séries históricas do empreendimento, análise setorial e diagnóstico de mercado, taxas de descontos, análise de sensibilidade e análise de risco.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração
	1004536-24.2022.8.26.0533	1� Vara Cível - Foro de Santa Bárbara d'Oeste	1� instância	30/06/2022
	Partes no processo: Autor: Ggr Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Réu: Covolan �nd�ria Têxtil Ltda.			
	Principais fatos: 1- O Fundo ingressou com a Ação de Despejo em face da Covolan em decorrência dos aluguéis vencidos e inadimplidos pela Covolan desde agosto de 2021; 2- Decisão publicada em 05/07/2022 indeferiu o pedido liminar de despejo formulado pelo Fundo, sob o argumento de que não houve constatação de falta onerosa da garantia locatícia; 3- O Fundo apresentou aditamento à inicial em 29/07/2022 para inclusão dos			Chance de perda (provável, possível ou remota): possível

imóveis doados aos filhos de Jair e Elisabeth Covolan; 4- A Covolan apresentou Contestação em 15/08/2022; 5- Em 07/10/2022 foi publicado decisão que não conheceu a ementa inicial; 6 - O Fundo opôs EDs para que fosse sanada a contradição do não conhecimento da ementa por ser anterior a citação; 7 - Em 27/10/2022 foi publicada a decisão que não conheceu os EDs; 8 - O Fundo apresentou Replicar; 9 - O Fundo apresentou manifestação informando o aditivo no contrato, bem como que as partes concordaram na suspensão de 6 meses do processo;				
Análise do impacto em caso de perda do processo: Em caso de perda do processo, o imóvel será desocupado sem o recebimento dos aluguéis.				
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)
0006204-36.2020.8.16.0035	2º Vara Cível de São José dos Pinhais/PR	1ª instância	14/04/2020	50.000,00
Partes no processos: Autor: Aethra Sistemas Automotivos S/A - Réu: GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário				
Principais fatos: 1- Aethra ingressou com Ação em face do Fundo pleiteando a concessão de tutela antecipada para (i) suspender o pagamento dos aluguéis referentes aos meses de março, abril, maio e junho de 2020; (ii) a devolução diferida dos valores ao longo de 2021; (iii) não incidência das penalidades contratuais da mora; (iv) condenação do Fundo em custas processuais e honorários de sucumbência, sob o argumento de que em razão da pandemia do COVID-19 sofreu queda de faturamento; 2- O Juiz de primeiro grau indeferiu a tutela antecipada; 3- O Fundo apresentou contestação alegando a ausência de comprovação da afetação do faturamento da Aethra e a ausência de previsão legal para revisão judicial de contratos em relações equilibradas, bem como a boa-fé do Fundo; 4- Em 22/01/2021, foi publicado despacho determinando a designação de audiência de conciliação, contudo o Fundo se manifestou em 27/01/2021 informando que ambas as partes não possuem interesse na realização de audiência; 5- Proferida decisão saneadora apontando como ponto controvertido a existência de efeitos econômicos impossíveis de serem evitados ou impedidos, causados pela pandemia da COVID-19, que tenham tornado impossível o adimplemento dos aluguéis; 6- O Fundo opôs ED em 05/04/2021 para corrigir a decisão e constar como ponto controvertido a demonstração do faturamento zerado pela Aethra, sendo essa a justificativa para o não pagamento. Contudo, em 14/10/2021 foi proferida decisão de não acolhimento dos EDs; 7- Aethra interpôs Agravo de Instrumento em 09/05/202. Em 24/02/2021 foi dado provimento ao Agravo para ratificar a tutela de urgência anteriormente concedida em que foi determinado a suspensão do pagamento das parcelas contratuais relativas aos meses de março, abril, maio e junho de 2020, para serem pagas de forma diluída em 2021; 8- O Fundo interpôs Agravo Interno em 05/06/2020. Em 23/09/2020 o Agravo interno foi julgado, sendo a decisão recorrida mantida por seus próprios fundamentos de forma unânime pela turma colegiada; 9- Em 22/11/2021 foi interposto Recurso Especial pelo Fundo, o qual não foi admitido pela decisão de 18/02/2022. Sendo assim, foi interposto Agravo em Recurso Especial em 09/03/2022; 10 - Em 03/08/2022 foi proferida decisão afastando a alegação de ausência de interesse de agir, bem como deferindo a produção de prova pericial, fixando o ponto controvertido, intimando as partes para indicação de assistente técnico e apresentação de quesitos; 11 - Em 22/08/2022 foram opostos embargos de declaração pelo Fundo para alterar o ponto controvertido e deferir a prova documental, contudo, os embargos foram rejeitados pela decisão de 14/02/2023. 12 - O Fundo indicou o assistente técnico e apresentou quesitos em 16/03/2023. Já a Aethra indicou seu assistente técnico e apresentou os quesitos em 19/04/2023; 13 - Em 28/05/2023 o perito apresentou proposta de honorários no valor de R\$48.360,00, sendo que a proposta foi impugnada pelo Fundo em 01/08/2023 e pela Aethra em 03/08/2023.			Chance de perda (provável, possível ou remota): Possível	
Análise do impacto em caso de perda do processo: Em caso de perda do processo, não haverá cobrança de penalidades contratuais pelo atraso no pagamento dos aluguéis referentes a março, abril, maio e junho de 2020, bem como a diluição do pagamento destes aluguéis, sem penalidades contratuais ou acréscimos previstos no Contrato de Locação na modalidade Sale & Leaseback, ao longo do ano de 2021.				
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes				
Nº do Processo			Valores envolvidos	
1006027-66.2022.8.26.0533			1.723.882,40	
Causa da contingência: Embargos à Execução de Jair e Elisabeth p/ extinguir a Ação de Execução nº 1008741-33.2021.8.26.0533 movida pelo Fundo GGR Covepi em face da Covolan.				
Nº do Processo			Valores envolvidos	
1004798-71.2022.8.26.0533			1.000,00	

	Causa da contingência: Interpelação Judicial proposta pelo Fundo GGR Covepi, alegando fraude a credores em razão dos imóveis doados aos filhos de Jair e Elisabeth Covolan (Danielle Covolan, Christiane Covolan Matias e Rafael Covolan).	
	Nº do Processo	Valores envolvidos
	1002338-14.2022.8.26.0533	1.723.882,40
	Causa da contingência: Embargos à Execução de Covolan p/ extinguir a Ação de Execução nº 1008741-33.2021.8.26.0533 movida pelo Fundo GGR Covepi em face da Covolan.	
	Nº do Processo	Valores envolvidos
	1004676-24.2023.8.26.0533	12.946.463,21
	Causa da contingência: Embargos à Execução de Romualdo e Neide p/ extinguir a Ação de Execução nº 1008741-33.2021.8.26.0533 movida pelo Fundo GGR Covepi em face da Covolan.	
	Nº do Processo	Valores envolvidos
	0021907-15.2020.8.16.0000	-
	Causa da contingência: Aethra interpôs Agravo de Instrumento em 09/05/2020, pleiteando a reforma da decisão que indeferiu a tutela antecipada requerida no processo principal 0006204-36.2020.8.16.0035.	
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Há apenas uma ação de execução de aluguel em aberto face a Covolan e seus fiadores. A ação tramita atualmente em segredo de justiça em função das informações confidenciais dos fiadores do contrato de locação. Em caso de perda da ação, não serão recebidos os aluguéis vencidos e inadimplidos pela Covolan desde agosto de 2021. Em uma escala de risco jurídico, o assessor legal responsável pelo processo qualifica como possível.	
10.	Assembleia Geral	
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Rua Gomes de Carvalho, 1195 Site Fundos Net: fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/login - Site administradora: www.cmcapital.com.br	
10.2	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.	
	Item (i) são utilizados como meios de comunicação aos cotistas: (a) FundosNet; (b) site da Administradora; Item (ii) o endereço físico e eletrônico são disponibilizados no Edital de Convocação;	
10.3	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.	
	Item (i) são solicitados os documentos societários do cotista, no momento da coleta de assinaturas na Lista de presença; Item (ii) a Consulta Formal é elaborada nos termos do Regulamento do Fundo e enviada a todos os cotistas, juntamente com a carta resposta; Item (iii) as manifestações dos cotistas, deverão ocorrer na forma prevista no comunicado até o horário estabelecido;	
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Ao enviarmos a comunicação ao cotista sobre a realização da Assembleia, é disponibilizado o canal eletrônico para retorno da sua manifestação nos termos do Regulamento do Fundo, e quando a o envio desta pelo cotista, procedemos com a apuração do quorum no momento do encerramento do prazo para manifestação.	
11.	Remuneração do Administrador	
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), (ii) do 4º (quarto) ao 6º (sexto) mês contados da Primeira Data da Integralização das Cotas, R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contado da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) ("Taxa de Administração"). $TA = (((1 + TX)^{(1/252)} - 1) \times VA)$ onde: TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil; TX = 1,10% ao ano e VA = (i) 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 referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário divulgado pela BM&F Bovespa (IFIX); ou o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.	
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
		% sobre o patrimônio a valor de mercado:
12.	Governança	
12.1	Representante(s) de cotistas	
	Nome:	
	Idade:	
	Profissão:	
	CPF/CNPJ:	

E-mail:			
Formação acadêmica:			
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):			

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
Quantidade de cotas detidas do FII:			
Quantidade de cotas do FII compradas no período:		Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral:			
Término do Mandato:			
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
Empresa 1			
Empresa 2			
Empresa N			
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato
Fundo 1			
Fundo 2			
Fundo N			
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			

12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome: ROGERIO PENTEADO FELGUEIRAS		
	Idade: 51 anos		
	Profissão: Administrador		
	CPF: 012.571.987-69		
	E-mail: fundos@cmcapital.com.br		
	Formação acadêmica: Bacharel em administração		
	Quantidade de cotas detidas do FII: 0,00		
	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00		Quantidade de cotas do FII vendidas no período: 0,00
	Data de início na função: 01/04/2017		
	Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	CM Capital Markets	5 anos	Superintendente na CM CCTVM
	Estruturação da área para prestar serviços qualificados com foco principal em produtos estruturados (FIDC, FIP e FII); (i) Custódia Qualificada de Títulos e Valores Mobiliários: liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos, compreendendo também a liquidação financeira; (ii) Controladoria de Fundos de Investimento, clubes e Carteiras Administradas (controle das carteiras, cálculo do patrimônio líquido e do valor das cotas dos Fundos, controle das posições dos cotistas, cálculos e controle de Riscos e Precificação das carteiras, enquadramento dos Fundos e das Carteiras aos regulamentos e legislações aplicáveis, informações legais, informações aos clientes); e (iii) Escrituração de Ativos, (iv) Investidor Não Residente, e (v)		

				Processamento dos clientes Home Broker. A partir de 07/2017 assumiu a Diretoria de Serviços Qualificados.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há			
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	105281	8134118	100,00%	95,22%	4,78%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					

	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					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Ativo 1					
	Ativo 2					
	Ativo N					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. B3					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. VIDE PROSPECTO ENVIADO					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: VIDE PROSPECTO ENVIADO					

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)