

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

("Fundo")

ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Rio de Janeiro - RJ
("Administradora")

GESTORA

AZQUEST

AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA.

CNPJ nº 37.783.771/0001-02

Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, São Paulo - SP

("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRAZPRCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: 5204523FII

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/364, EM 20 DE DEZEMBRO DE 2024*

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



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 36.764.706 (trinta e seis milhões e setecentas e sessenta e quatro mil e setecentas e seis) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão de R\$ 9,52 (nove reais cinquenta e dois centavos) por Cota ("Preço de Emissão"). A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,38 (trinta e oito centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) ("Preço Unitário da Cota"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 350.000.001,12*

(trezentos e cinquenta milhões, um real e doze centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 87.499.995,52 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 9.191.176 (nove milhões, cento e noventa e um mil e cento e setenta e seis) de Novas Cotas a serem emitidas pelo Fundo nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 437.499.996,64 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 45.955.882 (quarenta e cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e dois) de Novas Cotas.

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

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

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 30 de dezembro de 2024. Os Documentos de Aceitação (conforme definido neste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual Patrimônio Líquido (conforme definido neste Prospecto) negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 35.

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

O cronograma da Oferta e este Prospecto Definitivo foram objeto de modificação protocolada perante a CVM em 21 de janeiro de 2025, não estando sujeita à prévia aprovação da CVM, nos termos do artigo 67, § 2º, da Resolução CVM 160.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

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

A Data deste Prospecto Definitivo é 21 de janeiro de 2025.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

i2a

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e preço unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de Novas Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.	13
Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo	13
Fatores macroeconômicos relevantes	13
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo.....	14
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora	14
As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.....	15
Risco de mercado das Cotas do Fundo	15
Risco de mercado dos Ativos do Fundo.....	15
Informações contidas neste Prospecto	15
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	15
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	16
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto.....	16
Risco de crédito	16
Riscos regulatórios	16
Risco imobiliário	17
Risco relacionado à aquisição de imóveis.....	17
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	17
Risco de potencial conflito de interesse.....	17
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	18
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo.....	18
Risco operacional	18
A importância da Gestora	18
Risco do incorporador/construtor	19
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....	19
Riscos institucionais	19
Riscos tributários	19
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	20
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	20
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	20
Risco da Marcação a Mercado.....	21
Riscos de alterações nas práticas contábeis	21
Riscos jurídicos	21
Risco da morosidade da justiça brasileira	21
Risco do Estudo de Viabilidade.....	21
Risco decorrente da precificação dos Ativos	22
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Novas Cotas.....	22
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	22
Liquidez Reduzida dos Investimentos	22
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.....	22

Risco de desempenho passado.....	22
Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM e pela ANBIMA	23
Risco de Aumento dos Custos de Construção	23
Risco de desvalorização dos imóveis.....	23
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	23
Risco de não concretização da Oferta.....	23
Risco de regularidade dos imóveis	24
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos	24
Riscos relacionados à regularidade de área construída	24
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de AVCB	24
Risco de restrição na negociação	25
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito.....	25
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	25
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	25
Risco de exposição associados à locação de imóveis	25
Riscos operacionais	26
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	26
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	26
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	26
Risco relativo à concentração e pulverização	27
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.....	27
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora	27
Risco de governança.....	27
Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo	28
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	28
Participação de pessoas vinculadas na Oferta.....	29
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	29
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	29
Riscos do uso de derivativos.....	29
Risco de liquidação antecipada do Fundo.....	29
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	30
Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários.....	30
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	30
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	30
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	31
Riscos de despesas extraordinárias	31
Risco de disponibilidade de caixa.....	31
Risco de desenquadramento passivo involuntário	31
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	31
Risco relativo às novas emissões de Cotas	31
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	32
Risco de sinistro	32
Risco de desapropriação	32
Risco de desastres naturais	32
Riscos ambientais	32
Risco de vacância	33
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	33
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	33
Risco relativo à ausência de garantia	34
Inexistência de rendimento pré-determinado.	34
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	34
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	34
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados	34
Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175.....	35
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional.....	35
5. CRONOGRAMA.....	37
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:.....	39

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	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	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	49
7.2 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	53
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	54
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	55
8.4 Regime de distribuição	56
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	56
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	58
8.7 Formador de mercado	58
8.8 Contrato de estabilização.....	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	59
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	61
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	63
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	65
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	67
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	69
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	71
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	75
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	77
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	79
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	81
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso.....	83
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.....	83
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	85
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	87
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	87
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	87
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	87
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	87
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	88
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	89
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	93

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	105
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	115
ANEXO III	REGULAMENTO VIGENTE	139
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE	185
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	215

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos e condições aprovadas em 20 de dezembro de 2024, por meio do “*Instrumento Particular do Administrador do AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*” que, dentre outras deliberações, aprovou a Emissão e a Oferta (“Ato de Aprovação da Oferta”), sendo que a versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada por meio de consulta formal disponibilizada em 17 de novembro de 2023 e o resultado divulgado em 23 de novembro de 2023 (“Regulamento”) os quais se encontram anexos a este Prospecto Definitivo na forma dos Anexos II e III, respectivamente, e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 20 de dezembro de 2024.

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

As Cotas: (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) corresponderão respectivamente a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001 91, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários e de escrituração de cotas através dos Atos Declaratórios nº 14.484 e 14.485, expedidos em 27 de dezembro de 2010, na qualidade de agente escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo aprovado por meio do Instrumento de Alteração, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme definido abaixo) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.009,36 (um milhão, nove reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 105.043 (cento e cinco mil e quarenta e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.999,84 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 105.042 (cento e cinco mil e quarenta e dois) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no item 1.5 do Regulamento.

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“[Resolução CVM 35](#)”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“[Pessoas Vinculadas](#)”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivos Documento de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão ocorrerá por meio de procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora, nos termos da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor (“[Instrução CVM 555](#)”), sendo certo que os tais Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data de encerramento da Oferta (“[Prazo para Migração](#)”), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Novas Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Novas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

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

O preço de cada Cota do Fundo objeto da Emissão é equivalente a R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço de Emissão”).

Será devida taxa no valor de R\$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,00% (quatro por cento) sob o Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, e sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) os custos e despesas não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo, exceto pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária .

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por Nova Cota (“Preço Unitário por Cota”).

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.001,12 (trezentos e cinquenta milhões, um real e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, até 9.191.176 (nove milhões, cento e noventa e um mil e cento e setenta e seis) de Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 87.499.995,52 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que, somado à Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta, totalizará 45.955.882 (quarenta e cinco milhões, novecentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e oitenta e duas) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a R\$ 437.499.996,64 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.004,72 (trinta milhões, quatro reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.151.261 (três milhões, cento e cinquenta e uma mil e duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 36.764.706 (trinta e seis milhões e setecentas e sessenta e quatro mil e setecentas e seis) de Novas Cotas (“Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta”), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a Política de Investimentos (conforme adiante definido), os limites de concentração previstos no artigo 2.1 e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos **limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555**, preponderantemente, em Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido).

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária determinados no artigo 2.1 do Regulamento, tais como, mas não limitado aos ativos abaixo indicados como ativos-alvo (“Ativos-Alvo”):

- (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (iii) letras hipotecárias (“LH”);
- (iv) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (v) letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (vi) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada (“CEPAC”);
- (vii) debêntures, bônus de subscrição seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Outros Títulos e Valores Mobiliários”); e
- (viii) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo. Considera-se patrimônio líquido como a totalidade de recursos aplicados pelos investidores, lucros acumulados e deduzidos os encargos do Fundo e distribuições de lucros (“Patrimônio Líquido”).

Ainda, o Fundo poderá adquirir imóveis, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora” na página 14 deste Prospecto Definitivo.

O *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

Devedor	Tipo	Volume (R\$ mm)	Taxa (a.a.)	Status	Desembolso	Descrição
Incorporadora 1	CRI	40	CDI+4,20%	Warehousing	Ago/24	Financiamento à construção de empreendimento no bairro da Pompéia (SP)
Incorporadora 2	CRI	32	CDI+4,40%	Warehousing	Set/24	Financiamento com lastro em empreendimentos na Vila Nova Conceição, Jardins e Itaim (SP)
Incorporadora 3	CRI	47	CDI+4,75%	Warehousing	Dez/24	Aquisição de terreno no Jardins (SP) para incorporação de empreendimento de alto padrão
Incorporadora 4	CRI	75	CDI+3,0% + flat fee 1,25%	Warehousing	Dez/24	Alongamento do fluxo de pagamento do terreno de empreendimento na Chácara Klabin (SP)
Incorporadora 5	CRI	10	CDI+6,00%	Warehousing	Dez/24	Financiamento à construção de empreendimento no bairro do Paraíso (SP)
Incorporadora 6	CRI	29	IPCA+11,50%	Em estruturação	Dez/24	Financiamento à construção de empreendimento na Zona Leste (SP)
Terrenista 1	CRI	128	CDI+3,4%	Em estruturação	Jan/25	Antecipação de permuta com a Cyrela no bairro de Pinheiros (SP)
Incorporadora 7	CRI	65	CDI+4,50% + flat fee 1,25%	Em estruturação	Jan/25	Financiamento para construção de projetos de alto padrão em Higienópolis e Pinheiros (SP)
Total		426	Média: CDI+4,15% a.a.			

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, 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.

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.

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 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 17 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

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

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão: (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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 não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá 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 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 na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Média**Risco de mercado das Cotas do Fundo**

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Média**Risco de mercado dos Ativos do Fundo**

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média**Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo e dos melhores esforços da Administradora na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da Política de Investimentos (conforme adiante definido), se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”), risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto Definitivo, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. 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, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

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 s, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 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, não se limitando aos citados, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 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 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 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: Média

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante na página 9 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão ser 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 operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora. Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco do incorporador/construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes: (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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: Menor

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, as LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido), este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da precificação dos Ativos

A precificação dos Ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Novas Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Estudo de Viabilidade. Isso inclui a ausência de revisões mesmo quando (i) houver alterações significativas nas condições econômicas, financeiras ou de mercado, posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, ou ainda quando (ii) as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Tal fato pode resultar em decisões de investimento por parte dos Investidores baseadas em informações desatualizadas ou incorretas, gerando potenciais perdas financeiras advindas da rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 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 Novas Cotas 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

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação. O Investidor e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor ou Cotista variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas.

Em caso de Distribuição Parcial, aqueles Investidores e Cotistas que condicionaram sua adesão à Oferta à colocação do Montante Inicial da Oferta, ou que selecionaram a opção de alocação proporcional ao montante efetivamente colocado, terão seus Documentos de Aceitação cancelados em razão da Distribuição Parcial, e os recursos por eles aportados serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos. Além disso, os Investidores e Cotistas que tiverem seus recursos devolvidos terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo, ainda, não conseguir reinvestir os recursos recebidos em ativos semelhantes àqueles que se encontravam disponíveis quando da sua adesão à Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação do cancelamento da Oferta. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Ainda, caso a Oferta seja cancelada, os Investidores e Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo, ainda, não conseguir reinvestir os recursos recebidos em ativos semelhantes àqueles que se encontravam disponíveis quando da sua adesão à Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de AVCB

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos (conforme adiante definido), de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos operacionais

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os Ativos 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 operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço do Fundo. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

(b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo e o funcionamento do Fundo dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento do Fundo.

(c) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo.

(d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço. Os contratos celebrados entre o Fundo e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos (conforme adiante definido), o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Caso o Fundo venha a emitir novas Cotas ou caso seja criada uma nova classe de cotas, não necessariamente será assegurado direito de preferência para os Cotistas, o que pode gerar diluição dos direitos políticos dos titulares das Cotas que já estejam em circulação na ocasião. Dessa forma, haverá risco de modificação de relação de poderes especificamente para as matérias objeto de deliberação em Assembleia de Cotistas. Adicionalmente, em consequência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, o Regulamento pode ser alterado independentemente da realização de Assembleia de Cotistas. Além disso, as condições previstas no Regulamento podem ser revistas por decisão dos Cotistas em Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo, de forma contrária ao interesse de parte dos Cotistas.

Ainda, Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto

quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens “A” à “D”; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(f)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimentos (conforme adiante definido) delineada, os investimentos nos Ativos Alvo e nos outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o

pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito acima. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido).

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), será restituído o valor eventualmente pago com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação (conforme adiante definido) os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em assembleia geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos (conforme adiante definido). Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o Prazo para Migração, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor,

excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou 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 nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado.

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC —ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

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

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de

negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Novas Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documento de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Em 21 de janeiro de 2025, foi divulgado comunicado ao mercado de modificação da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”) de forma a (i) alterar o cronograma indicativo da Oferta para prever a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, da nova divulgação deste Prospecto Definitivo, divulgado anteriormente em 20 de dezembro de 2024, e incluir as datas de início e de encerramento do período de desistência para os Cotistas que tenham aderido à Oferta, em decorrência da referida modificação. Referidas divulgações foram realizadas nos termos do §2º e do §8º do artigo 67 da Resolução CVM 160. Ainda, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento e do Direito de Preferência já haviam sido iniciado, foi aberto o período de desistência para os Investidores e Cotistas que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/12/2024
2	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	26/12/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/12/2024
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/01/2025
5	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/01/2025
6	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	21/01/2025
7	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	22/01/2025
8	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	28/01/2025
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/06/2025
10	Data de realização do Procedimento de Alocação	11/06/2025
11	Data de Liquidação da Oferta e Data de Liquidação do Direito de Preferência	16/06/2025
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/06/2025

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

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

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

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://azquest.com.br/fundo/az-quest-panorama-credito-imobiliario-fii> (neste *website* buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

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

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na 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.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência Condicionado), com base no Preço Unitário da Cota, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Cotações Anuais - últimos cinco anos (até 17/12/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
2024	9,392261	9,766078	10,26088
2023	9,619752	10,0176	10,24729
2022	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)
2021	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)
2020	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)

Cotações Trimestrais - últimos dois anos (até 17/12/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
3º Trimestre/2024	9,442524	9,695698	10,09816
2º Trimestre/2024	9,409946	9,719267	10,0937
1º Trimestre/2024	9,561454	9,838608	10,26088
4º Trimestre/2023	9,619752	9,935504	10,24729
3º Trimestre/2023	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)
2º Trimestre/2023	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)	(IPO em 29.11.2023)

Cotações Mensais - últimos seis meses (até 17/12/2024)			
Valor de negociação por Cota (em R\$) ⁽⁴⁾			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Médio ⁽²⁾	Máximo ⁽¹⁾
Nov/2024	9,407571	9,583226	9,900619
Out/2024	9,587683	9,667544	10,0171
Set/2024	9,610824	9,72854	10,09816
Ago/024	9,442524	9,705224	10,09816
Jul/2024	9,530172	9,649165	10,07758
Jun/2024	9,465619	9,752829	10,0937

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da cota patrimonial;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da cota patrimonial no período;

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da cota patrimonial; e

⁽⁴⁾ Dado que o Fundo é cetipado, os valores são baseados na cota patrimonial de fechamento.

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

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente inscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,54650101105 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, durante o período de exercício do Direito de Preferência, nas datas previstas no cronograma indicativo deste Prospecto (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: (i) os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (ii) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (iii) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Direito de Preferência Condicionado”), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) o Cotista deverá enviar uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (iii) o Cotista deverá enviar o comprovante de integralização das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados de contato previstos no Prospecto Definitivo.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

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

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao 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 CVM; (iv) do Fundos.NET, administrado pela B3; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Os procedimentos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência deverão ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, fora dos ambientes de balcão da B3.

Não haverá exercício de Direito de Subscrição e Sobras e/ou Montante Adicional.

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

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição
1	3.151.261	17.588.603	172.929.690,52	9,83	18%
2	36.764.706	51.202.048	492.929.686,92	9,63	72%
3	45.955.882	60.393.224	580.429.682,44	9,61	76%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 03 de dezembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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

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

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

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor presente das expectativas de rentabilidade futuras. Para mais informações a respeito do risco de diluição nos investimentos, veja o fator de risco “Risco de diluição imediata no valor dos investimentos”, na página 24 deste Prospecto Definitivo.

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

Quantidade de Cotas do Fundo (03/12/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (03/12/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (03/12/2024) (R\$)
14.437.342	142.929.685,80	9,90

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

O Preço de Emissão de cada Nova Cota será de R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos), fixado nos termos do item 6.1.5. do Regulamento, que corresponde à rentabilidade do Fundo. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a disponibilização do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Não será atribuído aos Investidores e/ou aos Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

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

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 35 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada ou suspensa, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação ou suspensão deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor e o Cotista estão cientes de que a Oferta foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta não poderá ter seu prazo de distribuição prorrogado sob qualquer hipótese, devendo ser realizada no prazo ordinariamente previsto na Resolução CVM 160.

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

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

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

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

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

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

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

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

Na data deste Prospecto, qual seja, 21 de janeiro de 2025, houve a divulgação de comunicado ao mercado referente à modificação da presente Oferta, com abertura de período de desistência.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.004,72 (trinta milhões, quatro reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.151.261 (três milhões, cento e cinquenta e uma, duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado, conforme abaixo definido) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do Documento de Aceitação dos Investidores, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e do Documento de Aceitação (conforme abaixo definido).

O Cotista que desejar condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, e exercer o Direito de Preferência Condicionado, deverá entrar em contato com o Escriturador conforme disposto no item “*Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas*” deste Prospecto, não sendo possível o exercício do Direito de Preferência Condicionado junto ao Coordenador Líder.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), com base no Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas intenções de investimento por meio de Documento de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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

Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais (observado o Investimento Mínimo por Investidor e o Limite de Participação), de modo que as Novas Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do item “Oferta Institucional” abaixo; e
- (ii) seja superior ao montante total das Novas Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo), podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, será realizado rateio das Novas Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação do Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Novas Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Rateio”).

Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no seu Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Oferta Institucional”).

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento em participações (“Crêditos de Colocação da Oferta Institucional”).

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a disponibilização do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação e do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação, feitos por Investidores titulares de conta abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado 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.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMO (S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 35 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta celebrado em 20 de dezembro de 2024 constante no Anexo II a este Prospecto Definitivo.

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

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

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

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

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) 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 Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;

- (vii) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, e pelo Cotista interessado em exercer o seu Direito de Preferência, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação”);
- (viii) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) o Coordenador Líder não aceitará Documentos de Aceitação de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas pelo Investidor seja inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;
- (x) findo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder (a) consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores; e (b) transmitirá à B3 os Documentos de Aceitação acolhidos no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder;
- (xi) após encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem as ordens objeto dos seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) as Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta (inclusive aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência) serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação;
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou maior ou menor, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (considerando o Montante Inicial da Oferta e as Novas Cotas do Lote Adicional), observado o Investimento Mínimo por Investidor. No entanto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

No ato da subscrição de Novas Cotas, o subscritor: **(i)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e do respectivo suplemento e/ou Documento de Aceitação ou outro documento que venha a formalizar a subscrição e integralização das Novas Cotas; e **(ii)** por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, deverá atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço Unitário da Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores e Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme o caso, deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão. Caso, após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder, por meio do procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Não obstante o disposto acima, as Novas Cotas do Fundo deverão ser listadas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 no Prazo para Migração. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Novas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 526 (quinhentas e vinte e seis) Novas Cotas, correspondente a R\$ 5.007,52 (cinco mil, sete reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 5.207,40 (cinco mil, duzentos e sete reais e quarenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas seguintes hipóteses (“Investimento Mínimo por Investidor”), (i) se o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo 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 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre a XP e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

Em outubro de 2021, a XP Inc. se tornou sócia minoritária da Az Quest Holding S.A. (“AZ Quest”), sociedade pertencente ao grupo econômico da Gestora, por meio de um de seus fundos de investimento proprietário. A transação é um coinvestimento com o fundo XP Private Equity (“XP PE”). Como previsto na transação, a XP e XP PE terão a opção de aumentar sua participação ao longo dos próximos 2 (dois) anos, fazendo com que o Coordenador Líder e a AZ Quest mantenham relacionamento comercial frequente. Em agosto de 2023, a AZ Quest adquiriu 50% (cinquenta por cento) da Gestora, conforme mencionado neste Prospecto.

O XP Managers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP XP Managers”) detém, aproximadamente, 5% do capital social da AZ Quest. O FIP XP Managers é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% (cem por cento) detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP XP Managers é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder (i) na oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do **AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 51.890.054/0001-00), gerido pela Gestora (“AZ Quest Panorama Logística”), que perfez o montante total de R\$ 161.110.090,00, conforme anúncio de encerramento divulgado em 05 de junho de 2024; (ii) na oferta pública de distribuição das cotas da segunda emissão do **AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA**, que perfez o montante total de R\$ 20.000.010,61, conforme anúncio de encerramento divulgado em 02 de agosto de 2024; e (iii) na oferta pública de distribuição das cotas da segunda emissão do **AZ QUEST INFRA-YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES EM INFRAESTRUTURA** (CNPJ nº 49.252.656/0001-90), gerido pela **AZ QUEST MZK INVESTIMENTOS MACRO E CRÉDITO LTDA.** (CNPJ nº 21.676.427/0001-84), que perfez o montante total de R\$ 241.027.545,10, conforme anúncio de encerramento divulgado em 05 de dezembro de 2024. Pelos serviços prestados, a XP recebeu remuneração no montante de R\$17.194.024,65 (dezesete milhões cento e noventa e quatro mil vinte e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

Além disso, desde novembro de 2024, o Coordenador Líder presta serviços de formador de mercado sobre as cotas do AZ Quest Panorama Logística, com ticker AZPL11, tendo recebido no referido período o valor total de, aproximadamente, R\$ 20 mil em contrapartida aos serviços de formador de mercado no âmbito do referido ativo.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Novas Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício- Circular/CVM/SIN/ Nº 05/2014.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 17 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador

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

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

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade, pertencente do grupo XP. Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. A XP utiliza sistemas e adota procedimentos internos de compliance e *chinese wall* (segregação das divisões internas e, conseqüentemente, das informações disponíveis a cada divisão, de acordo com o seu segmento e função), com o objetivo de evitar o compartilhamento não autorizado de informações confidenciais. Nesse sentido, não há qualquer compartilhamento de informações entre as áreas que prestam serviços de administração de fundos e as áreas que prestam serviços de coordenação e distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários, garantindo o pleno atendimento ao disposto na regulamentação. Para mais informações veja a seção “FATORES DE RISCO”, em especial o Fator de Risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas”, na página 22 deste Prospecto.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Novas Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, nos termos de acordo celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder e a Gestora, a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas à Administradora e à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Administradora e à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores ou cotistas.

No âmbito da Oferta, todos os custos e despesas da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária ou pela Gestora, e nunca pelo Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 4º, parágrafo 3º do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 4º, parágrafo 3º do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

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

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto Definitivo e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pelo Balcão B3;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta;
- (viii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes deste Prospecto Definitivo e/ou do estudo de viabilidade e: (i) do Ato de Aprovação da Oferta, a realização da Emissão e da Oferta, bem como seu Regulamento; (ii) do Contrato de Distribuição; (iii) dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação o Prospecto Definitivo, a Lâmina, o formulário de registro eletrônico da Oferta e demais documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e (iv) dos demais documentos exigidos, nos termos da Instrução CVM 472, incluindo fatos relevantes, se aplicável e do Código ANBIMA (em conjunto, “Documentos da Operação”) que não foram passíveis de verificação no procedimento de Back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;

- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Ato de Aprovação da Oferta, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da due diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto Definitivo e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da Due diligence jurídica feita pelos assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (“Legal Opinion”) dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de due diligence; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, sendo certo que as Legal Opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xvii) obtenção pela Gestora, suas afiliadas, pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, do Fundo, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e/ou da Administradora (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou

sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso; estando excetuada/permitida a alteração da composição societária da Gestora de modo a que esta passe a ser detida pela AZ Quest Holdings S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.667.352/0001-82, ou por outras sociedades integrantes de seu Grupo Econômico;

- (xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xxi) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (b) pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora e/ou da Administradora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou 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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura 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;
- (xxiv) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

- (xxviii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxix) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxxi) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxii) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiii) autorização, pela Gestora e pela Administradora para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxiv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e
- (xxxvi) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta com os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

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

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensiva, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Comissionamento”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as Novas Cotas integralizadas durante o Direito de Preferência e Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as Novas Cotas integralizadas durante o Direito de Preferência e Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Distribuição”).

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

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

As disposições contidas nesta Cláusula deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

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

Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$(²)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação (*)	4.375.000,01	1,25%	0,12	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	311.663,10	0,09%	0,01	0,09%
Comissão de Distribuição	7.875.000,03	2,25%	0,21	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	560.993,57	0,16%	0,02	0,16%
Assessores Legais	285.000,00	0,08%	0,01	0,08%
Tributos sobre os Assessores Legais	37.218,32	0,01%	0,00	0,01%
CVM - Taxa de Registro	136.488,97	0,04%	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,03%	0,00	0,03%
TOTAL	13.681.364,00	3,91%	0,38	4,00%

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, por meio da Taxa de Distribuição Primária.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos.

³ Valores estimados.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 350.000.001,12 (trezentos e cinquenta milhões, um real e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no “Capítulo II – Do Objeto e da Política de Investimentos”; “Capítulo IV – Da Emissão de Cotas Para Constituição do Fundo”; “Capítulo V – Das Ofertas de Cotas do Fundo”; “Capítulo VI – Das Novas Emissões de Cotas”; “Capítulo VIII – Da Política de Distribuição de Resultados”; “Capítulo IX – Da Administração”; “Capítulo X – Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”; “Capítulo XI – Das Vedações do Administrador e da Gestora”; “Capítulo XII – Da Taxa de Administração”; “Capítulo XV – Da Assembleia Geral dos Cotistas”; “Capítulo XVI – Do Representante dos Cotistas”; “Capítulo XVII – Das Demonstrações Financeiras e Encargos”; “Capítulo XVIII – Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”;

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo XII – Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador”.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

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

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e as informações financeiras são incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” e “Fundos de Investimento” e clicar no link do nome do Fundo para acessar a opção de download desejada.

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

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo V deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; jur.fundosestruturados@xpi.com.br Telefone: (11) 3027-2237
-----------------------	--

Gestora	AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA. Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04533-001, São Paulo – SP E-mail: andre.sawaya@panoramacapital.com.br Telefone: (11) 5200-0442
----------------	---

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3027-2237
--------------------------	--

Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
---	---

Assessor Jurídico da Gestora	i2A ADVOGADOS Rua Butantã, nº 336, 4º andar, CEP 05424-000, São Paulo – SP Telefone: (11) 5102-5400
-------------------------------------	---

Escriturador e Custodiante	Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.
-----------------------------------	---

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

Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/A Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, São Paulo-SP, Corp. Tower Torre Norte, Andar 8, Conj 81, CEP 04543-907 Telefone: (11) 2573-4933
-----------------------------	---

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 À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 02 de agosto de 2023 sob o nº 0323089 e encontra-se atualizado.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o Prazo para Migração.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Novas Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

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

O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

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

O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Nos termos do art. 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, às seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Novas Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Público-alvo do Fundo

O público-alvo do Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos da exploração, direta ou indireta, dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar (“Política de Investimentos”).

A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, exceto dos Ativos Imobiliários, com relação aos quais deverão ser observadas as disposições do Regulamento, desde que seja respeitada a política de investimento prevista no Regulamento, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades, localizados em qualquer região do território nacional, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente em decorrência de:

(i) renegociação de saldos devedores dos Ativos-Alvo; e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Os imóveis, direitos reais sobre imóveis e as participações em sociedades que venham a ser pelo Fundo, em razão da disposição deste item, não serão considerados para a apuração do limite de aquisição de Ativos Imobiliários.

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo ou Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez” e, quando em conjunto com os Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários, denominados como “Ativos”):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM 472;
- (ii) certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de instituições financeiras de primeira linha (“CDB”);
- (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Política de amortização e de distribuição de resultados

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas Novas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555, sendo certo que a entrega de ativos do Fundo em pagamento aos cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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.

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

- (i) o prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Novas Cotas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou para sua liquidação.

A amortização parcial das Novas Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Novas Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do termo de aceitação, ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Novas Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Novas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme a regra tributária aplicável para cada caso.

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

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), acrescido de um valor fixo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais) pelas atividades de escrituração das Novas Cotas, sendo este valor fixo atualizado anualmente pelo IPCA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido também de um valor fixo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais) relativamente às atividades de escrituração das Novas Cotas, atualizados anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora, pelos serviços de administração fiduciária, e à Gestora, pelos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, em conformidade com os termos e condições ajustados no âmbito do “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Outras Avenças*” (“Contrato de Gestão”), celebrado entre o Fundo e a Gestora, com a interveniência e anuência da Administradora, sendo que a parcela da Taxa de Administração referente à remuneração da GESTORA consta descrita do referido Contrato de Gestão (“Taxa de Gestão”).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Será devido a Administradora, com recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao Administrador, por ser um valor de pagamento único.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Gestão, será devida à Gestora uma taxa de performance 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos cotistas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e despesas de ofertas de Novas Cotas, do montante que exceder o Benchmark do Fundo (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP=[0,20]*[VA*(\Sigma\text{corrigido}-\Sigma\text{p}\text{corrigido})]$$

onde:

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de um spread de 1% (um por cento) ao ano (“Benchmark”);

VA = valor total da integralização de Novas Cotas, já deduzidas as despesas das ofertas de Novas Cotas;

$\Sigma\text{corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das Novas Cotas integralizadas líquido dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme abaixo definida); e

Σpcorrigido = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração.

A Taxa de Performance será apurada e provisionada diariamente (“Data de Apuração”) e será paga semestralmente até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano, desde que haja saldo disponível no Fundo.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento e cobrada apenas sobre a parcela amortizada das Novas Cotas de emissão do Fundo.

Caso ocorram novas emissões de Novas Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Novas Cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

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

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

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

A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS DE ATIVOS DAS QUAIS O FUNDO SEJA TITULAR, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Fonte: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>

Perfil da Gestora

A AZ Quest Panorama é uma gestora de investimentos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno, com aproximadamente R\$ 750 milhões sob gestão, divididos em 7 (sete) fundos de investimento dedicados a duas estratégias distintas: tijolo e crédito. Time experiente, capaz de entender os ciclos imobiliários e seus impactos em cada subclasse – residencial, logístico, escritórios, shoppings, incorporação residencial e crédito. Sua equipe é bem dimensionada e trabalha em conjunto desde antes da fundação da empresa, que foi montada, desde o início, em 2020, como um partnership baseado em alinhamento de interesses e meritocracia. Em agosto/2023 a AZ Quest investimentos adquiriu 50% da gestora, quando seu nome foi alterado de Panorama Capital para AZ Quest Panorama. Atualmente, portanto, a AZ Quest Panorama representa o braço de gestão de investimentos imobiliários da AZ Quest Investimentos. Fonte: Gestora

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AZQUEST

— PANORAMA —

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO III	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AZQUEST
— PANORAMA —

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

Código ISIN nº BRAZPRCTF007

Código do Ativo no Balcão B3: 5204523FII

FATO RELEVANTE

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora") do **AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 51.665.327/0001-13 ("Fundo"), nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da **AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovada, por meio do "*Instrumento Particular do Administrador do Az Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário*", formalizado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2024 ("Ato do Administrador"), a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e podem ser encontradas no Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada ao público investidor em geral, nos termos do art. 26, inciso VII da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Quantidade de Novas Cotas

A quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão, será de, inicialmente, 36.764.706 (trinta e seis milhões, setecentas e sessenta e quatro mil, setecentas e seis) Novas Cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.001,12 (trezentos e cinquenta milhões e um real e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do item 6.1.5. do Regulamento, que corresponde a rentabilidade do Fundo.

Preço Unitário da Cota

O Preço Unitário da Cota será de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por Nova Cota ("Preço Unitário da Cota"), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Taxa de Distribuição Primária

No âmbito da Oferta, será devida taxa no valor de R\$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,00% (quatro por cento) sob o Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Ingresso e/ou de Saída

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição ou de saída das Novas Cotas.

Lote Adicional

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 9.191.176 (nove milhões e cento e noventa e um mil e cento e setenta e seis) de Novas Cotas, equivalente a até R\$ 87.499.995,52 (oitenta e sete milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 45.995.882 (quarenta e cinco milhões e novecentos e noventa e cinco mil e oitocentos e oitenta e dois) de Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.499.996,64 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar

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

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.004,72 (trinta milhões e quatro reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.151.261 (três milhões e cento e cinquenta e um mil e duzentos e sessenta e um) de Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pelo

Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Direito de Preferência

Nos termos item 6.1.1. do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 2,54650101105 ("Fator de Proporção") para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: (i) os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (ii) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (iii) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o

Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Direito de Preferência Condicionado”), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) o Cotista deverá enviar uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (iii) o Cotista deverá enviar o comprovante de integralização das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados de contato previstos no Prospecto Definitivo.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Contrato e no Prospecto Definitivo.

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

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício 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 CVM; (iv) do Fundos.NET, administrado pela B3; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Os procedimentos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência deverão ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, fora dos ambientes de balcão da B3.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço Unitário da Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.

Período de Distribuição e Oferta

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), nos termos dos itens 2.1., 2.2. e 2.6. do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

* * * * *

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

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



AZQUEST
— PANORAMA —

ANEXO II

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora") do **AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 51.665.327/0001-13 ("Fundo"), nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da **AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), resolve:

1. Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas" e "2ª Emissão"), em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com as principais características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas

Cotas:

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada ao público investidor em geral, nos termos do art. 26, inciso VII da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Quantidade de Novas Cotas:

A quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão, será de, inicialmente, 36.764.706 (trinta e seis milhões, setecentas e sessenta e quatro mil, setecentas e seis) Novas Cotas

("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.001,12 (trezentos e cinquenta milhões e um real e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Preço de Emissão:

O preço de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do item 6.1.5. do Regulamento, que corresponde a rentabilidade do Fundo.

Preço Unitário da Cota:

O Preço Unitário da Cota será de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por Nova Cota ("Preço Unitário da Cota"), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Taxa de Distribuição Primária:

No âmbito da Oferta, será devida taxa no valor de R\$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,00% (quatro por cento) sob o Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao

patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Ingresso e/ou Saída:

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição ou de saída das Novas Cotas.

Lote Adicional:

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 9.191.176 (nove milhões e cento e noventa e um mil e cento e setenta e seis) de Novas Cotas, equivalente a até R\$ 87.499.995,52 (oitenta e sete milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 45.995.882 (quarenta e cinco milhões e novecentos e noventa e cinco mil e oitocentos e oitenta e dois) de Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.499.996,64 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas

oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar

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

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.004,72 (trinta milhões e quatro reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.151.261 (três milhões e cento e cinquenta e um mil e duzentos e sessenta e um) de Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com

relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Direito de Preferência:

Nos termos item 6.1.1. do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 2,54650101105 ("Fator de Proporção") para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Público-alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Registro da Oferta:

A Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, nos termos do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição:

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na data de liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.

Investimento Mínimo por Investidor

O investimento mínimo por investidor é de 526 (quinhentos e vinte e seis) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.007,52 (cinco mil e sete reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária por Investidor e de R\$ 5.207,40 (cinco mil e duzentos e sete reais e quarenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo os casos que venham a ser definidos nos documentos da Oferta.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), nos termos dos itens 2.1., 2.2. e 2.6. do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: 4E151EE8-2A51-4827-AF6B-5B96F4DF73FF
Assinado por: LIZANDRO ARNONI
CPF: 1794620887
DataHora da Assinatura: 20/12/2024 18:48:22 BRT
C: BR
Emissor: AC SOLUTUM/RS-DT
XP

Nome: Lizandro Arnoni
Cargo: Diretor

DocuSign Envelope ID: 4E151EE8-2A51-4827-AF6B-5B96F4DF73FF
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE 808577078
CPF: 1034279318
DataHora da Assinatura: 20/12/2024 18:52:49 BRT
C: BR
Emissor: AC CRENSIG/RS-DT
XP

Nome: Leonardo Sperle
Cargo: Procurador

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4E151EE8-2A51-4827-AF6B-5B96F4DF73FF

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: Ato do Administrador - AZPR11 2ª Emissão - i2a 201224 Versão 03 assina...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Angelina Petrassi Cardoso

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

angelina.petrassi@xpi.com.br

Endereço IP: 24.239.168.209

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Angelina Petrassi Cardoso

Local: DocuSign

20/12/2024 11:28:53

angelina.petrassi@xpi.com.br

Eventos do signatário

Leonardo Sperle

leonardo.sperle@xpi.com.br

Procurador

Grupo XP

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

 952D544FEEB14D8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.16.105.34

Registro de hora e data

Enviado: 20/12/2024 11:30:30

Visualizado: 20/12/2024 11:32:23

Assinado: 20/12/2024 11:32:45

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/12/2024 15:20:42

ID: 162fd667-7948-4724-9f32-a0dc8c7d0c0f

Lizandro Arnoni

lizandro.arnoni@xpi.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinado por:

 2DDF3B9F4E1E429...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.208

Enviado: 20/12/2024 11:30:31

Visualizado: 20/12/2024 11:47:57

Assinado: 20/12/2024 11:48:26

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: 20/12/2024 11:47:57

ID: 0304bf52-8149-4e4a-88eb-6c7c8513f4d7

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	20/12/2024 11:30:31
Entrega certificada	Segurança verificada	20/12/2024 11:47:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	20/12/2024 11:48:26
Concluído	Segurança verificada	20/12/2024 11:48:27

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2

Para informar seu novo endereço de e-mail a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 durante o curso do meu relacionamento com você.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

Código ISIN nº BRAZPRCTF007

Código do Ativo no Balcão B3: 5204523FII

FATO RELEVANTE

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora") do **AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 51.665.327/0001-13 ("Fundo"), nos termos do item 6.1. do regulamento do Fundo atualmente em vigor ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da **AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovada, por meio do "*Instrumento Particular do Administrador do Az Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário*", formalizado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2024 ("Ato do Administrador"), a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e podem ser encontradas no Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada ao público investidor em geral, nos termos do art. 26, inciso VII da Resolução CVM 160, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e os documentos de aceitação enviados por pessoas vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Quantidade de Novas Cotas

A quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da 2ª Emissão, será de, inicialmente, 36.764.706 (trinta e seis milhões, setecentas e sessenta e quatro mil, setecentas e seis) Novas Cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.001,12 (trezentos e cinquenta milhões e um real e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do item 6.1.5. do Regulamento, que corresponde a rentabilidade do Fundo.

Preço Unitário da Cota

O Preço Unitário da Cota será de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por Nova Cota ("Preço Unitário da Cota"), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Taxa de Distribuição Primária

No âmbito da Oferta, será devida taxa no valor de R\$ 0,38 (trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,00% (quatro por cento) sob o Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Distribuição devidas ao Coordenador Líder, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Ingresso e/ou de Saída

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição ou de saída das Novas Cotas.

Lote Adicional

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 9.191.176 (nove milhões e cento e noventa e um mil e cento e setenta e seis) de Novas Cotas, equivalente a até R\$ 87.499.995,52 (oitenta e sete milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 45.995.882 (quarenta e cinco milhões e novecentos e noventa e cinco mil e oitocentos e oitenta e dois) de Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.499.996,64 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Lote Suplementar

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

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.004,72 (trinta milhões e quatro reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.151.261 (três milhões e cento e cinquenta e um mil e duzentos e sessenta e um) de Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos 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 ou Cotistas, conforme o caso, deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pelo

Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Direito de Preferência

Nos termos item 6.1.1. do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 2,54650101105 ("Fator de Proporção") para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: (i) os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (ii) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (iii) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o

Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Direito de Preferência Condicionado"), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) o Cotista deverá enviar uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (iii) o Cotista deverá enviar o comprovante de integralização das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados de contato previstos no Prospecto Definitivo.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Contrato e no Prospecto Definitivo.

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

O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), ou caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício 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 CVM; (iv) do Fundos.NET, administrado pela B3; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Os procedimentos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência deverão ser realizados exclusivamente pelo Escriturador ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, fora dos ambientes de balcão da B3.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do documento de aceitação da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço Unitário da Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.

Período de Distribuição e Oferta

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), nos termos dos itens 2.1., 2.2. e 2.6. do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

* * * * *

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

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AZQUEST
— PANORAMA —

ANEXO III

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 51.665.327/0001-13 ("Fundo")

I. DATA, HORA E LOCAL: Em 23 de novembro de 2023, na sede da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador").

II. CONVOCAÇÃO: Convocada em 16 de outubro de 2023, mediante processo de consulta formal, nos termos do artigo 15.9. do Regulamento do Fundo ("Consulta Formal").

III. PRESENÇA/QUÓRUM DE VOTAÇÃO: Os votos da presente assembleia estão arquivados na sede social do Administrador, sendo todos realizados exclusivamente por meio de envio de manifestação de voto eletrônica pelos(as) Cotistas(as) do Fundo ("Cotistas") ao Administrador. A assembleia foi instalada com a presença dos cotistas representando **27,52% (vinte e sete inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento)** das Cotas subscritas do Fundo na deliberação "1.1." e "1.2." do item "IV" abaixo e **27,07% (vinte e sete inteiros e sete centésimos por cento)** das Cotas subscritas do Fundo na deliberação "2.1." do item "IV" abaixo.

Participaram da Assembleia os Cotistas inscritos no registro de cotistas em 17 de outubro de 2023, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A deliberação da ordem do dia indicada abaixo só será aprovada caso a maioria simples de votos dos Cotistas presentes representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do §1º do artigo 20 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") e do artigo 15.5.1. do Regulamento do Fundo.

IV. ORDEM DO DIA/DELIBERAÇÕES: Aprovação para **(i)** eventual realização, pelo Fundo, das seguintes operações de aquisição de ativos potencialmente conflitados ("Ativos Potencialmente Conflitados" e "Operações com Potencial Conflito", respectivamente), desde que respeitada a política de investimento do Fundo e os seguintes critérios de elegibilidade ("Crítérios de Elegibilidade") e **(ii)** aprovação para retificar o item 2.2. do Regulamento do Fundo, alterando o limite máximo de investimentos em Ativos Imobiliários (conforme definido junto ao Regulamento):

1.1. aquisição, venda ou locação pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), ou pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou partes a eles ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no Regulamento do Fundo e desde que atendidos os seguintes critérios de elegibilidade:

1.1.1. Para os fundos de investimento que se enquadrem como Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor:

(i) devem conter, ao menos, um dentre os Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido; e

(ii) devem representar até 99% (noventa e nove por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor.

1.1.2. Para os fundos de investimento que se enquadrem como Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento, administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor:

Devem, de acordo com a ANBIMA, ter:

(i) Classe de Ativos: Renda Fixa;

(ii) Categoria: Livre Duração ou menor; e

(iii) Subcategoria: Grau de Investimento ou Soberano.

1.2. aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo, nos termos do regulamento, que, cumulativamente ou não, tenham como contraparte da transação fundos de investimento e/ou veículos de investimentos administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os Ativos-Alvo, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a ele ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de

investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, deverão ser observadas todas as condições abaixo:

- (i) Ser objeto de Oferta Pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), conforme aplicável;
- (ii) Ser objeto de registro na B3, conforme aplicável;
- (iii) Opinião legal: Deverão contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável, para fins de certificados de recebíveis imobiliários e outros Ativos-Alvo, conforme aplicável; e
- (iv) Garantias: Devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s).

2.1. aprovação da retificação do item 2.2. do Regulamento, de modo a alterar o limite máximo de investimentos em Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) para 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (conforme definido no Regulamento), de acordo com a seguinte redação ("Novo Limite de Ativos Imobiliários"):

"2.2. O FUNDO poderá adquirir imóveis, desde que observado o limite máximo de até 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO, por meio do investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis."

Ressalta-se que a aprovação das matérias acima tem validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações significativas na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável.

Caso aprovadas as matérias da ordem do dia, os cotistas autorizam o Administrador a praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação da matéria objeto da Consulta Formal que seja de sua respectiva atribuição.

Após apuração do resultado da Consulta Formal e observado o quórum mínimo previsto no Regulamento vigente do Fundo e na regulamentação em vigor, constatou-se que foram recebidas respostas de Cotistas representando, aproximadamente, **27,52% (vinte e sete inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento)** das cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, foram **aprovadas** pela maioria dos votos recebidos, contando-se um voto por cota, conforme abaixo:

ITEM	A FAVOR	CONTRA	ABSTENÇÃO	RESULTADO
1.	26,12%	0,09%	1,31%	Aprovada
2.	25,49%	0,14%	1,44%	Aprovada

Diante o exposto, foi **APROVADO**, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas representando **26,12% (vinte e seis inteiros e doze centésimos por cento)** das cotas emitidas do Fundo, os itens postos para deliberação.

O Administrador informa que as manifestações de voto relativas à presente Assembleia estão arquivadas em sua sede.

V. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser tratado, a ata foi lida e aprovada pelos presentes, assinada pelo Presidente, pela Secretária da Mesa e pelo Administrador.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023.

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783
CPF: 01425563783
Data/Hora da Assinatura: 23/11/2023 15:16:07 BRT
ICP
87F637967E304888AE619966F37EE29
Presidente

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Data/Hora da Assinatura: 23/11/2023 15:03:13 BRT
ICP
0CC8D303374B45C1B09C9FD0D49CE2E8
Secretário

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783
CPF: 01425563783
Data/Hora da Assinatura: 23/11/2023 15:16:16 BRT
ICP
87F637967E304888AE619966F37EE29

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Data/Hora da Assinatura: 23/11/2023 15:03:17 BRT
ICP
0CC8D303374B45C1B09C9FD0D49CE2E8

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

REGULAMENTO DO FUNDO

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. O **AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o Prazo de Migração (conforme abaixo definido), regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O **FUNDO** é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliário, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009 ("ADMINISTRADORA"). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm>) e no endereço eletrônico indicado no item 1.3 abaixo.

1.3. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas (conforme abaixo definido) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria).

1.4. O **FUNDO** é gerido pela **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.773, de 18 de maio de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("GESTORA"). Para fins deste Regulamento e nos termos da regulamentação aplicável, considera-se a **GESTORA** como um prestador de serviços essencial do **FUNDO**.

PÚBLICO ALVO

1.5. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Público Alvo"), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos seus cotistas ("Cotistas") a valorização e rentabilidade de suas cotas ("Cotas"), por meio da aplicação de seu patrimônio em ("Ativos-Alvo"):

- (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII");
- (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (iii) letras hipotecárias ("LH");
- (iv) letras de crédito imobiliário ("LCI");
- (v) letras imobiliárias garantidas ("LIG");
- (vi) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC");
- (vii) debêntures, bônus de subscrição seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Outros Títulos e Valores Mobiliários");
- (viii) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

2.1.1. O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos-Alvo. Considera-se patrimônio líquido como a totalidade de recursos aplicados pelos investidores, lucros acumulados e deduzidos os encargos do **FUNDO** (conforme abaixo definido) e distribuições de lucros ("Patrimônio Líquido").

2.2. O **FUNDO** poderá adquirir imóveis, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, por meio do investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

2.2.1. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do item 2.2 e 2.5 deste Regulamento, poderão estar gravados com ônus reais, constituídos anteriormente ao ingresso no patrimônio do **FUNDO**, e o respectivo gravame deverá ser considerado na avaliação do referido Ativo Imobiliário a ser realizada pela **GESTORA** em conjunto com a **ADMINISTRADORA**.

2.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a substituí-la, ou aditá-la, por inteiro ou em parte. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório

de advocacia renomado a ser contratado pelo **FUNDO**, conforme recomendação da **GESTORA** em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

2.2.3. Não será necessária a aprovação pela assembleia geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários que venham a compor a carteira do **FUNDO**, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. No entanto, no caso de integralização de Cotas em bens, inclusive imóveis ou direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, que deverá ser realizada no prazo máximo de 1 (um) ano contado da data de subscrição das Cotas utilizando o referido Ativo Imobiliário, cuja subscrição e integralização deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas, em procedimento conduzido fora do ambiente da B3.

2.2.4. As aquisições dos Ativos Imobiliários devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, as averbações referentes aos imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e a averbação das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

2.2.5. As aquisições, alienações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos Imobiliários para compor a carteira do **FUNDO** serão objeto de avaliação prévia pela **GESTORA**, que as recomendará à **ADMINISTRADORA**, observando-se a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** em relação aos Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472, bem como o disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão (conforme definido no item 12.1.1, abaixo), na política de investimento do **FUNDO** e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

2.2.6. A **GESTORA** poderá recomendar à **ADMINISTRADORA** a celebração, alteração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos de exploração comercial dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, nas modalidades de arrendamento ou outra forma legalmente permitida, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO** e inerentes às atribuições da **GESTORA**. A **ADMINISTRADORA** poderá outorgar procuração específica para a **GESTORA** exercer diretamente as atividades mencionadas neste item 2.2.6.

2.2.7. O **FUNDO**, de acordo com as recomendações prévias e específicas da **GESTORA**, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos

decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que comporão seu patrimônio, inclusive por meio do arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

2.2.8. Os Ativos Imobiliários deverão ser avaliados anualmente nos termos da legislação aplicável.

2.3. O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos Imobiliários, Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.4. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O **FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos da exploração, direta ou indireta, dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar.

2.4.1. A **GESTORA** terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do **FUNDO**, exceto dos Ativos Imobiliários, com relação aos quais deverão ser observadas as disposições do item 2.2.5 deste Regulamento, desde que seja respeitada a política de investimento prevista neste Regulamento, não tendo a **GESTORA** nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do **FUNDO** em valores mobiliários.

2.5. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades, localizados em qualquer região do território nacional, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, mas não somente em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos-Alvo; e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**. Os imóveis, direitos reais sobre imóveis e as participações em sociedades que venham a ser pelo **FUNDO**, em razão da disposição deste item 2.5., não serão considerados para a apuração do limite de aquisição de Ativos Imobiliários nos termos do item 2.2 deste Regulamento.

2.5.1. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

2.5.2. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO**, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

2.6. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo ou Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos ("Ativos de Liquidez" e, quando em conjunto com os Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários, denominados como "Ativos"):

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM 472;
- (ii) Certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de instituições financeiras de primeira linha ("CDB");
- (iii) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e
- (iv) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

2.6.1. Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA**.

2.7. O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos termos da regulamentação da regulamentação aplicável, cabendo à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

2.8. O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

2.9. Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o **FUNDO** poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados pela **ADMINISTRADORA**, geridos pela **GESTORA** ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

2.10. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, manter posições em mercados derivativos que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

2.11. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2.12. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO**, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez serão definidos diretamente pela **GESTORA**, nos termos deste Regulamento. Com relação aos Ativos Imobiliários, os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** serão realizados pela **ADMINISTRADORA**, conforme recomendações da **GESTORA**.

DAS COTAS

3.1. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

3.1.1. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto a instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas ("Escriturador") ou o distribuidor "por conta e ordem", conforme o caso, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do **FUNDO** e, adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

3.1.2. A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

3.1.3. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

3.1.4. As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no balcão da B3. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas na B3.

3.1.4.1. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO** ("Prazo para Migração"), a **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da **GESTORA**, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à

negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

3.1.5. O titular de Cotas:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

3.1.6. As Cotas depois de estarem integralizadas, e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, poderão ser negociadas por seus titulares exclusivamente no mercado secundário de balcão organizado ou na bolsa de valores, ambos administrados pela B3, observadas eventuais restrições relacionadas às ofertas públicas das quais as Cotas foram objeto e o disposto no item 3.1.4.

3.2. O patrimônio do **FUNDO** é representado por uma única classe de Cotas, sendo que todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

4.1. A 1ª (primeira) emissão de Cotas será realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas Cotas.

4.1.1. As Cotas da emissão inicial do **FUNDO** não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

4.1.2. As demais características da emissão inicial estão contempladas no suplemento da emissão, anexo a este Regulamento.

4.2. As Cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição, de acordo com as disposições constantes da regulamentação aplicável.

DAS OFERTAS DE COTAS DO FUNDO

5.1. As ofertas públicas de Cotas se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de Cotistas, ou no ato do administrador, conforme o caso, e nos documentos da respectiva oferta pública, observados os termos e condições da regulamentação aplicável.

5.1.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, conforme e se aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao **FUNDO** e à sua forma de integralização.

5.1.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

5.1.3. Estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- b) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimentos; e
- c) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

5.1.4. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades previstas na regulamentação aplicável.

5.1.5. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

5.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- (i) Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (ii) Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do item 5.2., acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

6.1. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (sem considerar as Cotas da primeira emissão do **FUNDO**) e não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

6.1.1. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do item 6.1., acima, aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, e caso assim previsto nos termos dos documentos da respectiva emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral de Cotistas ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao **FUNDO**. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme

o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

6.1.2. A critério da **GESTORA**, conforme indicado à **ADMINISTRADORA**, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

6.1.3. No âmbito das emissões de Cotas realizadas acima do limite do Capital Autorizado e caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, nos termos do subitem 6.1.1., acima, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados termos e condições da regulamentação aplicável e os procedimentos e prazos operacionais do Escriturador e da B3, conforme o caso. Constará do ato de aprovação da nova emissão a data de corte que fixará os titulares de Cotas que farão jus ao direito de preferência deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, observado os prazos e procedimentos da B3.

6.1.4. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas neste Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições constantes da regulamentação aplicável.

6.1.5. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 6.1, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o **FUNDO** esteja listado em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a **GESTORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, observada a recomendação da **GESTORA**.

6.1.6. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela **GESTORA**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote adicional das Cotas, nos termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

6.1.7. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

6.2. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da **GESTORA**, após verificado pela **ADMINISTRADORA** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

7.1. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, observada a Taxa de Distribuição, conforme o caso.

7.1.1. Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões ("Taxa de Distribuição").

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. A assembleia geral ordinária de Cotistas será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

8.1.1. 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendações da **GESTORA**, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, podendo eventual saldo não distribuído ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento, de acordo com a Política de Investimentos do **FUNDO**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que: (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, investido para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo ou Ativos Imobiliários.

8.1.1.1. O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os rendimentos eventualmente distribuídos mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

8.1.1.2. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos e amortizações, realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

8.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1.1., acima, (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

8.1.3. Para os fins deste Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.1.4. Para suprir inadimplências, deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

8.1.5. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

8.1.6. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

9.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para administrar o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes

aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis, sem prejuízo da contratação da **GESTORA** para fins de gestão da carteira do **FUNDO**.

9.1.1. Os poderes constantes deste item são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pelo envio de ordem de investimento ou pela assinatura aposta pelo Cotista no documento de aceitação da oferta, conforme o caso, e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

9.1.2. A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

9.1.3. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

9.1.4. A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes à **GESTORA** para que esta adquira Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez (exceto Ativos Imobiliários, observado o disposto no item 2.12 deste Regulamento), exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão (conforme definido no item 12.1.1, abaixo).

9.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) Instituição para distribuição de Cotas;
- (ii) Consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA** do **FUNDO**, caso contratada, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as Cotas.

9.2.1. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia

geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

9.3. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de Cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

9.3.1. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

9.3.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens "iv" e "v" do item 9.3., acima, serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos "i", "ii", "iii" e "vi" do item 9.3., acima, devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

9.3.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

9.4. Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- (v) transigir;
- (vi) representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas; e

- (viii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as recomendações da **GESTORA**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

10.1. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:

- (i) Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, conforme orientação da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos (observadas as atribuições da **GESTORA**);
- (ii) Realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do **FUNDO**, conforme recomendações da **GESTORA**, e sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a política de investimento do **FUNDO**;
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e da **GESTORA**;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (vi) Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento.
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (xi) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xii) Solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3; e
- (xiii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

10.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação e/ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

10.1.2. Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimentos, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, a **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a política de investimento do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) controlar e supervisionar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos Ativos Imobiliários, incluindo, a fiscalização dos serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista neste Regulamento;
- (iv) recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente (em relação aos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**) ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;
- (vi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (vii) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

- (viii) sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações no Regulamento;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- (x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas;
- (xi) elaborar e disponibilizar, mensalmente, relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos, os quais incluirão o monitoramento do desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimentos do **FUNDO**;
- (xii) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à assembleia geral proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes ao interesse dos Cotistas e do **FUNDO**;
e
- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou de outros ativos detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto registrada na Anbima.

A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS DE ATIVOS DAS QUAIS O FUNDO SEJA TITULAR, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

10.3. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas.

10.4. 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 ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockout e outros similares.

10.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos-Alvo e Outros Ativos serão realizados pela **GESTORA**.

10.5.1. Caberá ainda à **GESTORA** orientar a **ADMINISTRADORA** sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de arrendamento,

típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo **FUNDO**, representado diretamente pela **ADMINISTRADORA**, prescindem de aprovação em assembleia geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

11.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) Vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, e/ou entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; e

(xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

11.1.1. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

11.1.2. O **FUNDO** poderá emprestar ou tomar emprestados títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

11.1.3. As disposições previstas no inciso "ix" acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

11.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei no 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- 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.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

12.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a soma dos componentes indicados a seguir ("Taxa de Administração"), calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; ou (b) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX") ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), sendo: (i) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e (ii) 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e o valor máximo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo os valores mínimos e máximo retro indicados atualizados anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do IPCA.

12.1.1. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à **ADMINISTRADORA**, pelos serviços de administração fiduciária, e à **GESTORA**, pelos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, em conformidade com os termos e condições ajustados no âmbito do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Outras Avenças* ("Contrato de Gestão"), celebrado entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, com a interveniência e anuência da **ADMINISTRADORA**, sendo que a parcela da Taxa de Administração referente à remuneração da **GESTORA** consta descrita do referido Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão").

12.1.2. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

12.1.3. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente sobre o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO** do Dia Útil imediatamente anterior, mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

12.1.4. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório destas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

12.1.5. A Taxa de Administração referente ao mês em que houver a 1ª (primeira) integralização de Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO** corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos Dias Úteis de seu mês de referência.

12.1.6. Será devido a **ADMINISTRADORA**, com recursos oriundos da Taxa de Administração, uma remuneração devida a título de taxa de administração inicial em valor correspondente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao Administrador, por ser um valor de pagamento único.

12.2. O **FUNDO** pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, já deduzidos todos os encargos do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração e despesas de ofertas de Cotas, do montante que exceder o Benchmark do **FUNDO** ("Taxa de Performance"), conforme a seguinte fórmula:

$$TP=[0,20]*[VA*(\Sigma icorrigido-\Sigma pcorrigido)]$$

onde:

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de um *spread* de 1% (um por cento) ao ano ("Benchmark");

VA = valor total da integralização de Cotas, já deduzidas as despesas das ofertas de Cotas;

Σ icorrigido = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquido dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme abaixo definida);

Σ pcorrigido = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração.

12.2.1. A Taxa de Performance será apurada e provisionada diariamente ("Data de Apuração") e será paga semestralmente até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano, desde que haja saldo disponível no **FUNDO**.

12.2.2. Em caso de amortização do **FUNDO**, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao evento e cobrada apenas sobre a parcela amortizada das Cotas de emissão do **FUNDO**.

12.2.3. Caso ocorram novas emissões de Cotas, a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as *tranches* correspondentes a cada emissão de Cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

12.2.4. A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo do exercício social do **FUNDO**, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

12.2.5. A **GESTORA** poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado à **ADMINISTRADORA**.

12.2.6. A Taxa de **Performance** será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

12.3. Na hipótese de destituição da **GESTORA**, em Assembleia Geral, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), a **GESTORA** fará jus ao recebimento: (i) da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas à **GESTORA**, vigente à época de sua destituição/substituição, conforme disposto no Contrato de Gestão, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido); e (ii) do montante adicional correspondente a Taxa de Gestão vigente à época da destituição/substituição, nos termos do Contrato de Gestão, durante os 24 (vinte e quatro) meses subsequentes a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a substituição/destituição. Tal montante será calculado mensalmente por período vencido e quitado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição.

12.3.1. Para os fins do item 12.3, acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativa contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovado descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou decorrentes de legislação e regulamentação aplicáveis da CVM e da comprovação que atuou com culpa, fraude, dolo ou má-fé; (ii) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iv) condenação da **GESTORA** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (v) impedimento da **GESTORA** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (vi) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; (vii) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da **GESTORA**; e/ou (viii) não envio, de forma reiterada e injustificada, dos relatórios mensais de monitoramento dos investimentos realizados pelo **FUNDO** em Ativos, nos termos do item 10.2, inciso (xi).

12.3.2. A Taxa de Gestão devida nos termos do item 12.3., acima, deverá obedecer as seguintes condições: (i) até que tal taxa tenha sido integralmente paga à **GESTORA**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo Fundo à nova gestora a título de Taxa de Gestão no Período previsto, (ii) tal taxa deverá ser, no mínimo, igual ao valor da última parcela da Taxa de Gestão recebida pela Gestora substituído/destituído, ainda que a Taxa de Gestão seja reduzida após a sua efetiva substituição/destituição; (iii) os pagamentos não deverão implicar em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração da nova gestora; (iv) os pagamentos não deverão implicar em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

12.3.3. No caso de destituição/substituição por Justa Causa, ficará o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento à **GESTORA** da parcela da Taxa de Administração devida à **GESTORA** e da Taxa de

Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme disposto no Contrato de Gestão, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por Justa Causa.

12.3.4. O pagamento devido no item 12.3. acima não será devido caso os Cotistas, reunidos em assembleia geral, deliberem pela liquidação do **FUNDO**, nos termos da Instrução CVM 472.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

13.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** será(ão) substituída(s) nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

13.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; 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 eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

13.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata a alínea "a" do subitem 13.1.1., no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

13.1.3. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova **ADMINISTRADORA** e a liquidação ou não do **FUNDO**.

13.1.4. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida na alínea "b" do subitem 13.1.1., acima.

13.1.5. Aplica-se o disposto na alínea "b" do subitem 13.1.1., acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação

extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger nova **ADMINISTRADORA** para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

13.1.7. Nas hipóteses referidas no item 13.1, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de Cotistas que eleger nova **ADMINISTRADORA** constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

13.1.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

13.1.9. A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

13.2. 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**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

14.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

14.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

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

14.4. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

14.5. Nos termos do art. 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, às seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

14.5.1. O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

15.1. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** e escolha de seu substituto;
- (iv) Emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, especialmente o disposto no item 3.1.4.1, definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (ix) Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA** e da Taxa de Performance da **GESTORA**.

15.1.1. A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso "i" acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

15.1.2. A assembleia geral referida no subitem 15.1.1, acima, somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.3. A assembleia geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no subitem anterior.

15.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) seja necessária de forma a corrigir erros formais ou textuais; e (iv) envolver redução das Taxas de Administração ou de custódia, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas. As alterações referidas nos itens (i), (ii) e (iii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias contado da data em que tiveram sido implementadas, enquanto a prevista no item (iv) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

15.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

- (i) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

15.2.1. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

15.2.2. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

15.3. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

- (ii) A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) 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.

15.3.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

15.3.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

15.3.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

15.3.4. O pedido de que trata o subitem 15.3.3., acima, deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

15.3.5. Para fins das convocações das assembleias gerais de Cotistas e dos quóruns previstos neste Regulamento, serão considerados pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

15.4. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

15.5. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

15.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

15.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

15.6. Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia.

15.7. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

15.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

15.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

15.8.2. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

15.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

15.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

15.9. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, ou correio eletrônico (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "*click through*", dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme os dados de contato contidos no documento de aceitação da Oferta ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472, bem como observada a possibilidade de prorrogação do referido prazo por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério da **ADMINISTRADORA**, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

15.9.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, sendo que a consulta poderá prever hipóteses de postergação da data de apuração dos votos encaminhados pelos Cotistas, mantendo-se a contagem dos votos proferidos anteriormente, desde que mantidas integralmente as matérias constantes da respectiva ordem do dia.

15.10. Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- a) sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou 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 à laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

15.10.1. Não se aplica a vedação prevista no item 15.10., acima, quando:

- a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 15.10., acima;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

- c) 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 § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

16.1. O **FUNDO** poderá ter até 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser Cotista do **FUNDO**;
- (ii) Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

16.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total das Cotas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total das Cotas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

16.1.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

16.1.4. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

16.2. Compete ao representante dos Cotistas:

- (i) Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

16.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso “vi” do item 16.2., acima.

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

16.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste dispositivo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

16.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

16.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

16.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

16.5. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ENCARGOS

17.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

17.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

17.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

17.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

17.3. A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

17.3.1. Os ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

17.4. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

17.5. Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxa de Gestão;
- (iii) Taxa de Performance;
- (iv) Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (v) Despesas com correspondências, impressões, expedições e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou nos termos da regulamentação aplicável;
- (vi) Despesas da distribuição primária de Cotas, bem como seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vii) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (viii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações realizadas pelo **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação e/ou arrendamento de Ativos Imobiliários que venham a compor seu patrimônio;
- (ix) Honorários advocatícios, custas e despesas correlatadas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, na esfera judicial, administrativa ou extrajudicial, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (x) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral;
- (xi) Despesas com custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- (xii) Despesas decorrentes de avaliações obrigatórias caso Ativos Imobiliários venham a compor o patrimônio do **FUNDO**;
- (xiii) Despesas necessárias à manutenção, conversão e reparos de Ativos Imobiliários que venham a compor o patrimônio do **FUNDO**;
- (xiv) Taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- (xv) Despesas com o registro de documentos em cartório.
- (xvi) Demais despesas não dispostas expressamente neste Regulamento, mas que sejam previstas na regulamentação aplicável.

17.5.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas acima como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

18.1. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555, sendo certo que a entrega de ativos do **FUNDO** em pagamento aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente da B3, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

18.2. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

18.2.1. 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.

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

- (i) o prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

18.4. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela **GESTORA**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do **FUNDO**, quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou para sua liquidação.

18.5. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

18.6. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do termo de aceitação, ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme a regra tributária aplicável para cada caso.

DOS RISCOS

19.1. O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

19.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos-Alvo que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

19.3. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

19.4. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

19.5. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, a **GESTORA** adotará política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto

("Política de Voto"). A Política de Voto orientará as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

20.1.1. A Política de Voto adotada pela **GESTORA** pode ser obtida na página da **GESTORA** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.panoramacapital.com.br

20.1.2. A **GESTORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

20.2. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

DO FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administradora do **AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO I - SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 40.000.000 (quarenta milhões) cotas podendo tal quantidade ser diminuída em virtude de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentada em virtude do exercício de opção de emissão de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) (" <u>Valor da Cota</u> ")
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será, inicialmente, de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando o Valor da Cota (" <u>Volume Total da Oferta</u> "), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentada em virtude do exercício de opção de emissão de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial das cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 10.000.000 (dez milhões) de cotas, totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> " e " <u>Distribuição Parcial</u> ", respectivamente). As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.
Cotas Adicionais	A Administradora e a Gestora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no art. 50 da Resolução CVM nº 160, poderão optar por acrescer o volume total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento) do volume total da Oferta, ou seja, até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Investimento Mínimo	Cada investidor deverá aplicar o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), equivalente a aquisição de 500 (quinhentas) cotas (" <u>Investimento Mínimo</u> ").
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única.

Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição objeto de registro ordinário de distribuição, destinada a investidores em geral, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (" <u>Resolução CVM nº 160</u> "), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (" <u>Oferta</u> ").
Tipo de Distribuição:	Primária
Regime de Distribuição:	A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços.
Custos de Distribuição	Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo.
Subscrição e Integralização:	As cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema MDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota, observado o disposto nos documentos da Oferta. A colocação Cotas objeto da Oferta para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.
Período de Distribuição:	As cotas serão distribuída durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta nos termos da regulamentação aplicável e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável (" <u>Período de Distribuição</u> ").
Público Alvo da Oferta	A Oferta será destinada ao público investidor em geral. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de cotas por clubes de investimento, constituídos nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição responsável pela distribuição da Oferta, a verificação da adequação do investimento

	nas cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários, observada a sua Política de Investimentos estabelecida no Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AZQUEST
— PANORAMA —

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela AZ Quest Panorama Ltda., na qualidade de gestor do AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“Gestor” e “Fundo” respectivamente), com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo (“Oferta”).

Para realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não poderá ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características Gerais da Oferta

A Oferta será realizada pelo rito ordinário previsto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “CVM” respectivamente), e corresponderá a distribuição de, inicialmente, 36.764.706 (trinta e seis milhões e setecentas e sessenta e quatro mil e setecentas e seis), tendo cada cota o valor de R\$ 9,52 (nove reais cinquenta e dois centavos), perfazendo o valor de, inicialmente R\$ 350.000.001,12 (trezentos e cinquenta milhões e um real e doze centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), com a

possibilidade do Montante Inicial da Oferta ser: **(i)** aumentado, em virtude da emissão parcial ou total do lote adicional de cotas, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial, nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160, perfazendo o acréscimo de R\$ 87.499.995,52 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a 9.191.176 (nove milhões, cento e noventa e um mil e cento e setenta e seis) de cotas (“Lote Adicional”); ou **(ii)** diminuído, em virtude de distribuição parcial, desde que atendido o valor mínimo R\$ 30.000.004,72 (trinta milhões, quatro reais e setenta e dois centavos), equivalente a 3.151.261 (três milhões, cento e cinquenta e uma mil e duzentas e sessenta e uma) de cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Premissas do Estudo de Viabilidade

Data-base do Estudo de Viabilidade

A data-base do presente Estudo de Viabilidade é 20 de dezembro de 2024.

Metodologia e Premissas

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta, nos ativos alvo do Fundo, primordialmente através da compra de ativos de crédito, como CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e aplicações financeiras.

A Gestora considerou que não haverá alterações significativas que modifiquem a política de risco/retorno do fundo no cenário projetado, em especial no horizonte de investimento do presente Estudo (5 anos). Em linha com as aberturas recentes de juros, foi considerado a curva DI x PRÉ da B3 (data base 16/12/2024) para projeção do CDI. Vale lembrar, ainda assim, que o Fundo tem prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado antecipadamente caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º ano após a Data da Primeira Integralização.

Contexto Macro e Micro

A redução da poupança somada à atividade aquecida abriu espaço para a expansão da participação do mercado de capitais como fonte de recursos. Recursos do SBPE têm sofrido sucessivas reduções nos últimos anos, reduzindo o volume de desembolsos de recursos subsidiados pelos bancos comerciais. Como consequência, a necessidade de capital aumentou no setor e o mercado de capitais passou a ocupar boa parte do espaço que antes era tomado pelo SFH (Plano Empresário)

Apesar do nível elevado dos juros recentes, as incorporadoras têm conseguido aproveitar a demanda aquecida por imóveis novos com lançamentos em crescimento e bons números de vendas.

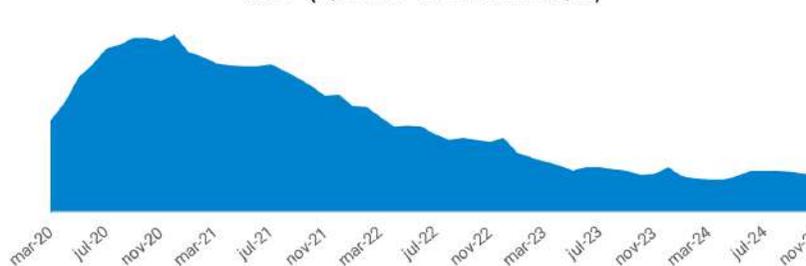
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contexto Macro e Micro

A redução da poupança somada à atividade aquecida abriu espaço para a expansão da participação do mercado de capitais como fonte de recursos¹

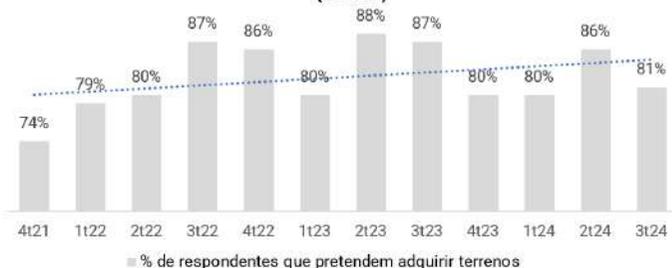
- Recursos do SBPE têm sofrido sucessivas reduções nos últimos anos, reduzindo o volume de desembolsos de recursos subsidiados pelos bancos comerciais;
- Apesar do nível elevado dos juros recentes, as incorporadoras têm conseguido aproveitar a demanda aquecida por imóveis novos com lançamentos em crescimento e bons números de vendas;
- **Como consequência, a necessidade de capital aumentou no setor e o mercado de capitais passou a ocupar boa parte do espaço que antes era tomado pelo SFH (Plano Empresário).**

SBPE - (R\$ bilhões - termos reais Nov/24)



Fonte: Abecip - Inteligência de Mercado SBPE

Expectativa de aquisição de terrenos para os próximos 3 a 12 meses (dez/24)



Fonte: Abrainc e Deloitte - Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial

Imóveis Residenciais- Cidade de São Paulo (R\$ bilhões)



Fonte: Secovi, indicadores econômicos; *Intervalo 2024 até outubro

¹ Segundo a visão da gestora.

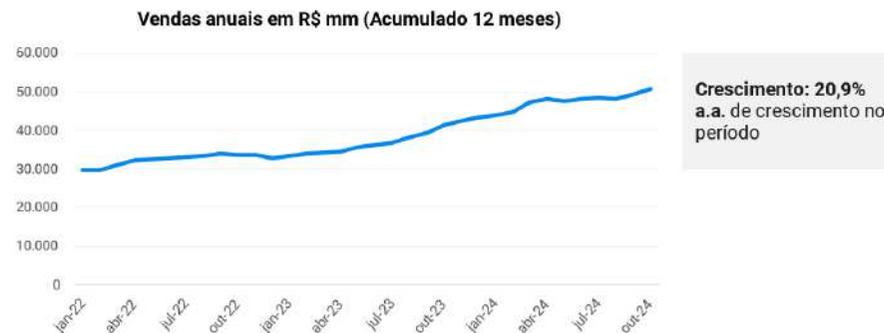
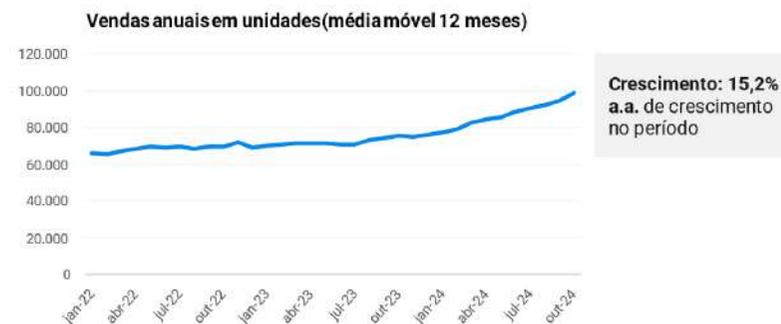
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Do ponto de vista do mercado imobiliário, segundo pesquisa do Secovi, tanto em número de unidades como em VGV (R\$ mm) o mercado tem apresentado números ascendentes nos últimos anos:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado de Incorporação Residencial – São Paulo

Segundo pesquisa do Secovi, tanto em número de unidades como em VGV (R\$ mm) o mercado tem apresentado números ascendentes nos últimos anos



Vendas em São Paulo – por tipologia

	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
Oferta Inicial	11.428	35.677	5.907	1.863	54.875
(+) Lançamentos	3.450	5.565	821	380	10.216
(-) Vendas	3.127	7.402	645	223	11.397
Oferta Final	11.751	33.840	6.083	2.020	53.694
% da Oferta	21%	65%	11%	3%	100%

Maior parte das vendas é de unidades de 2 dorm. (destinados tipicamente ao usuário final).

Fonte: Secovi – Pesquisa do Mercado Imobiliário; Data base dos dados: 10/24

17

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

Premissas Macroeconômicas

Sempre que aplicável, foram utilizados indexadores de inflação projetados (a partir de novembro de 2025), fixados em 4,25% ao ano para todos os períodos futuros. Para os meses anteriores, foram considerados os índices oficiais IPCA, divulgado pelo IBGE. Na projeção da taxa CDI, adotou-se a curva DI x Pré da B3, com data-base de 16/12/2024.

Premissas de Receitas do Fundo

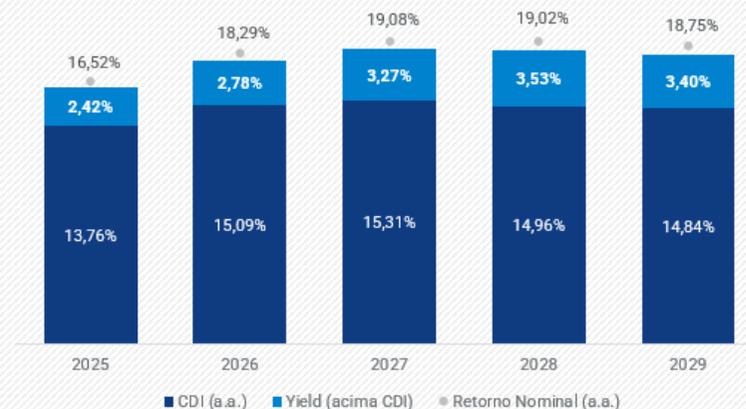
Para projeção das receitas oriundas do recebimento de juros, foram consideradas as informações advindas da carteira atual do fundo e pipeline de ativos para investimento. A estimativa das receitas provenientes dos ativos alvo Fundo, foi realizada através da análise da rentabilidade esperada levando em conta (i) os termos comerciais definidos até a data deste estudo, e (ii) os custos de transação estimados para cada alocação por parte do Fundo. Para fins de análise da viabilidade, foi considerado que os investimentos nos ativos alvo serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da Oferta.

Fluxo de Caixa Projetado

Foi projetado o Fluxo de Caixa Nominal a partir de janeiro de 2025 até o final de 2029 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse estudo. A tabela de projeção abaixo apresenta os próximos 5 anos divididos anualmente:

Projeções do Fundo – Após 2ª Emissão (R\$ 350mm)

(R\$ mm)	2025	2026	2027	2028	2029
PL AZPR – Jan/2025	142,8				
2ª Emissão – Fev/2025	350,0				
PL AZPR – Fev/2025	492,8				
Receitas	84,8	95,6	97,7	97,5	96,7
Despesas	(8,5)	(9,7)	(11,6)	(11,7)	(12,1)
Resultado	76,3	85,9	86,1	85,8	84,6
Distribuição	72,5	82,7	86,1	85,8	84,6
Distribuição (R\$/Cota/Ano)	1,47	1,67	1,74	1,74	1,71
*CDI (a.a.)	13,76%	15,09%	15,31%	14,96%	14,84%
Yield (a.a.)	16,52%	18,29%	19,08%	19,02%	18,75%
Retorno CDI + (a.a.)	CDI + 2,42%	CDI + 2,78%	CDI + 3,27%	CDI + 3,53%	CDI + 3,40%



Distribuição anual média * - 2025 a 2029

R\$ 1,67/cota

Dividend Yield Médio – 2025 a 2029

18,33% a.a.

Retorno Médio Investidor (Líquido) – 2025 a 2029

CDI + 3,1% a.a.

A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

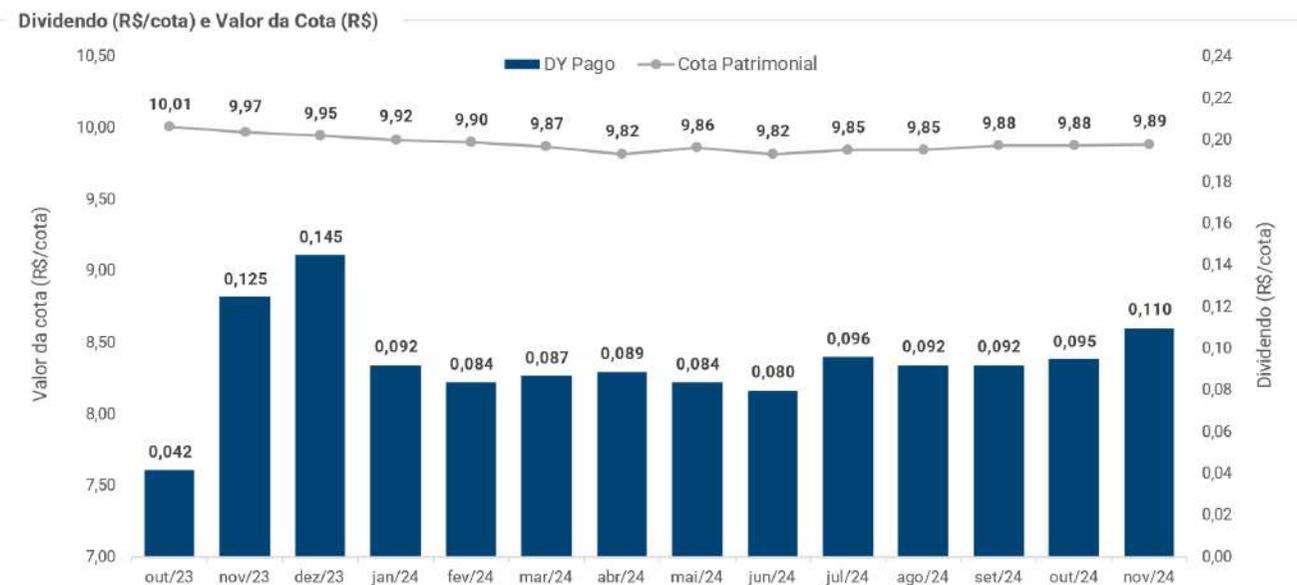
*Curva DI x Pré B3, data base 16/12/2024: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

Em linha com o portfólio atual e histórico de dividendos, o fundo se mantém com objetivo de entregar retornos consistentes, conforme o histórico de dividendos, cota e carteira atual abaixo:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZPR11 – Evolução do Valor de Cota e Dividendos

O Fundo tem sido capaz de entregar boa experiência para investidores desde seu início³



Fonte: AZ Quest Panorama /database/set/24

- Expectativa de dividendo mensal distribuído em dezembro 2024: **entre R\$ 0,115 e 0,120/cota.**
- Expectativa de manutenção do patamar atual da cota patrimonial * ¹.

O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

* Cálculo do dividendo yield ao mês e anualizado considerando 252 dias úteis.

³ Segundo a opinião da gestora. * Expectativa da gestora

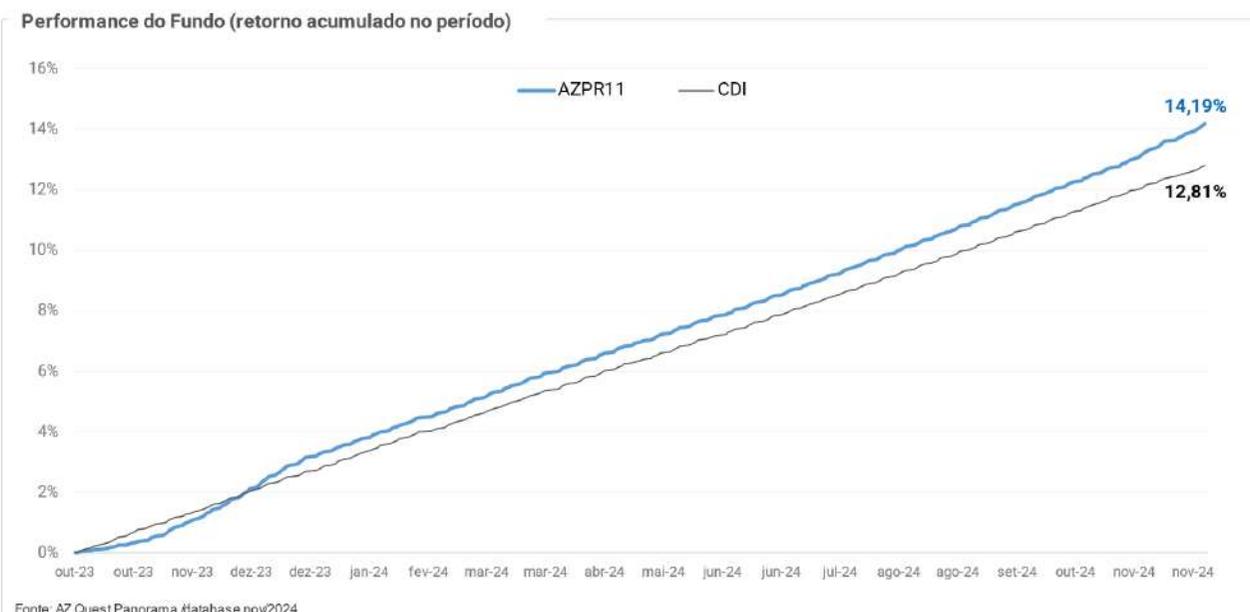
13

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZPR11 – Evolução do Retorno

O Fundo tem sido capaz de entregar boa experiência para investidores desde seu início²



- Durante o período observado, o retorno alcançado foi de CDI + 1,2% a.a., superando a expectativa inicialmente sinalizada de CDI + 0,5% a.a.
- Nesta 2ª emissão, a gestora espera¹ uma alocação mais ágil dos recursos captados, dado que as novas operações que serão incorporadas ao portfólio já foram originadas e estruturadas nos últimos meses.

O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

² Segundo a opinião da gestora. * Expectativa da gestora

14

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

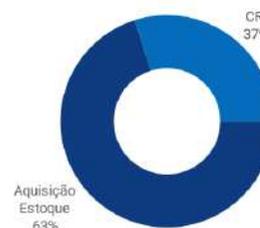
AZPR11 – Visão Geral do Portfólio Atual

Buscamos financiar projetos de incorporação residencial de *médio/alto padrão nos principais bairros de São Paulo (SP)

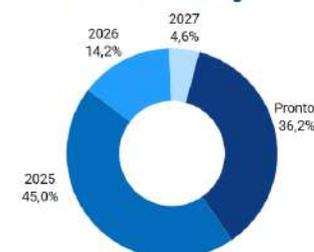
Portfólio atual			R\$ mm	% Alloc.
Aquisição de Estoque	Taxa (% a.a.)	Localização	84,8	60,2%
Jardins por Artefacto (Helbor)	CDI + 4,2%	Jardins - SP	31,9	22,7%
Perdizes Authentique (You, Inc)	CDI + 5,5%	Perdizes - SP	19,2	13,6%
Casa Vila Nova (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Nova Conceição- SP	18,7	13,3%
Patteo Klabin (Helbor)	CDI + 4,2%	Chácara Klabin - SP	7,8	5,5%
Edition Vila Madalena (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Madalena- SP	5,3	3,7%
Park Mariana (You, Inc)	CDI + 5,5%	Vila Mariana - SP	1,9	1,4%
CRI	Taxa (% a.a.)	Projetos/Localização	50,2	35,6%
Lote 5	CDI + 4,5%	Vila Clementino/Moema - SP	26,8	19,0%
Epson Engenharia	CDI + 4,6%	Butantã - SP	6,2	4,4%
Pivô Desenvolvimento	CDI + 4,0%	Jardins/Vila Nova Conceição - SP	17,2	12,2%
Caixa			5,9	4,2%

LTV Média ¹ = 63%

Tipo de Estrutura



Por Data de Entrega



- **Foco em incorporação residencial em SP:** 100% do portfólio do Fundo é composto por operações que financiam projetos de incorporação residencial vertical na cidade de SP, com foco nos principais bairros da cidade;
- **Risco vs. retorno:** 81% das operações encontram-se entregue ou com entrega prevista para os próximos 12 meses. Além disso, de forma geral as operações possuem LTV baixo e/ou garantias como alienação fiduciária de unidades, cessão fiduciária de recebíveis, alienação de cotas da SPE a ainda aval dos incorporadores.
- ****Foco em CDI:** 100% do portfólio atual do AZPR composto por operações indexadas ao CDI.

¹ LTV em operações de aquisição de estoque equivale a preço de aquisição praticado pelo fundo sobre preço efetivamente pago pelo incorporador nas vendas para os compradores finais do empreendimento.

Fonte: AZ Quest Panorama Database nov2024; *Classificação dos projetos com base na análise e pesquisa imobiliária efetuada pela gestora, que leva em consideração o mercado imobiliário, público consumidor e renda.

** O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER IPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Velocidade de Alocação

Como premissa para alocação mensal dos recursos captados foi utilizado o pipeline de ativos que foi construído ao longo dos últimos meses (apresentado abaixo). A alocação é baseada em CRIs que estão prontos para investimento e alguns em estágio avançado de negociação por parte do Gestor. A expectativa é de que os valores provenientes da oferta primária estejam 100% alocados no primeiro mês do encerramento da oferta. O Gestor acredita que as alocações dos recursos captados na oferta primária serão realizadas, na média, a uma taxa de investimento ponderada de CDI + 4,15% a.a. Tal expectativa se baseia nos valores de investimento e respectivas receitas de juros dos ativos constantes no pipeline indicativo apresentado a seguir.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Pipeline Indicativo

Pipeline inclui cinco CRI já estruturados e liquidados, além de outras operações em fase avançada de estruturação e negociação

Devedor	Tipo	Volume (R\$ mm)	Taxa (a.a.)	Status	Desembolso	Descrição
Incorporadora 1	CRI	40	CDI+4,20%	Warehousing	Ago/24	Financiamento à construção de empreendimento no bairro da Pompéia (SP)
Incorporadora 2	CRI	32	CDI+4,40%	Warehousing	Set/24	Financiamento com lastro em empreendimentos na Vila Nova Conceição, Jardins e Itaim (SP)
Incorporadora 3	CRI	47	CDI+4,75%	Warehousing	Dez/24	Aquisição de terreno no Jardins (SP) para incorporação de empreendimento de *alto padrão
Incorporadora 4	CRI	75	CDI+3,0% + flat fee 1,25%	Warehousing	Dez/24	Alongamento do fluxo de pagamento do terreno de empreendimento na Chácara Klabin (SP)
Incorporadora 5	CRI	10	CDI+6,00%	Warehousing	Dez/24	Financiamento à construção de empreendimento no bairro do Paraíso (SP)
Incorporadora 6	CRI	29	IPCA+11,50%	Em estruturação	Dez/24	Financiamento à construção de empreendimento na Zona Leste (SP)
Terrenista 1	CRI	128	CDI+3,4%	Em estruturação	Jan/25	Antecipação de permuta com a Cyrela no bairro de Pinheiros (SP)
Incorporadora 7	CRI	65	CDI+4,50% + flat fee 1,25%	Em estruturação	Jan/25	Financiamento para construção de projetos de *alto padrão em Higienópolis e Pinheiros (SP)

Total 426 Média: CDI+4,15% a.a.

- **R\$ 204mm** em warehousing (desembolso efetuado) e **R\$ 222mm** já fechados e em fase de estruturação, totalizando R\$ 426mm;
- **100%** do pipeline composto por projetos localizados em **São Paulo (SP)**, sendo todos estruturados e tomados integralmente pela AZ Quest Panorama.
- Todas as operações possuem pacotes de **garantias reais** em linha com o portfólio atual do Fundo.
- Duration médio do pipeline: 4,6 anos.

Fonte: AZ Quest Panorama; data base 01/2024; *Classificação dos projetos com base na análise e pesquisa imobiliária efetuada pela gestora, que leva em consideração o mercado imobiliário, público consumidor e renda. NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE; DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

18

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

O PIPELINE ACIMA É APENAS INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELO FUNDO, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

ATÉ A DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse estudo considera dois tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo: (i) receita advinda dos ativos apresentados no pipeline; e (ii) receita com as aplicações financeiras do caixa do Fundo.

Para a receita com ativos do pipeline, foi considerada somente a receita de juros de cada CRI adquirido pelo Fundo com os recursos oriundos da oferta secundária de cotas.

Do ponto de vista da tributação, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“**LH**”); (ii) CRIs; (iii) Letras de Créditos Imobiliários (“**LCI**”); (iv) Rendimentos recebidos de Fundos de Investimento Imobiliários (“**FII**s”); e (v) rendimentos auferidos sobre ativos imobiliários investidos diretamente (“**Imóveis**”). 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 a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente estudo, foi considerada a aplicação da tabela regressiva de IR para as aplicações do caixa do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

Despesas do Fundo

- Taxa de administração: 1,20% (um e vinte décimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo esclarecida, a ser pago ao Administrador. A base de cálculo da taxa de administração corresponde ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.
- Taxa de Performance: 20% do que exceder CDI + 1% a.a.
- Outras despesas: Foi considerado o valor de até 0,40% a.a (quatro décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo para as despesas de auditoria, taxas da B3, taxas da CVM, taxa CETIP e taxa ANBIMA.

Prazo do Fundo

O Fundo tem prazo indeterminado, podendo ser liquidado antecipadamente caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º ano após a Data da Primeira Integralização

Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do comportamento dos mercados imobiliário, de capitais e do portfólio do Fundo. Esse cenário considera a captação total de recursos na oferta, e as premissas de investimento e curva de inflação projetados para o período observado.

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

Sobre a AZ Quest Panorama

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ Quest – Principais Números e Verticais

Highlights

Mais de R\$ 35 bi sob gestão (nov/2024)	Mais de 270 mil cotistas (set/2024)	24 anos de história (set/2024)
Rating de qualidade MQ1 pela Moody's (fev/2020)	Mais de 50 profissionais de gestão (set/2024)	Mais de 100 fundos de investimento (set/2024)

Fonte: AZ Quest

AUM* (R\$MM) (nov/24)



Decisão de Investimento*

Buscamos adotar um processo de investimento que combina análise fundamentalista com experiência em análise macroeconômica

- RENDA VARIÁVEL** Contribui com a análise setorial e avaliação do valor das empresas
- MACRO** Produz cenários e identifica tendências globais e locais baseados em fundamentos macroeconômicos e políticos
- CRÉDITO PRIVADO** Contribui na avaliação das condições de crédito da economia e das empresas
- ARBITRAGEM** Importante na análise de fatores técnicos, que são considerados durante a construção das posições
- SISTEMÁTICO** Seleciona ativos líquidos de forma sistemática, codificando critérios fundamentalistas, técnicos, de risco, macroeconômicos, etc.
- ALTERNATIVOS** Avalia oportunidades de classe de investimentos de baixa correlação com o mercado. Valse de conhecimento setorial, originação e estruturação próprios.

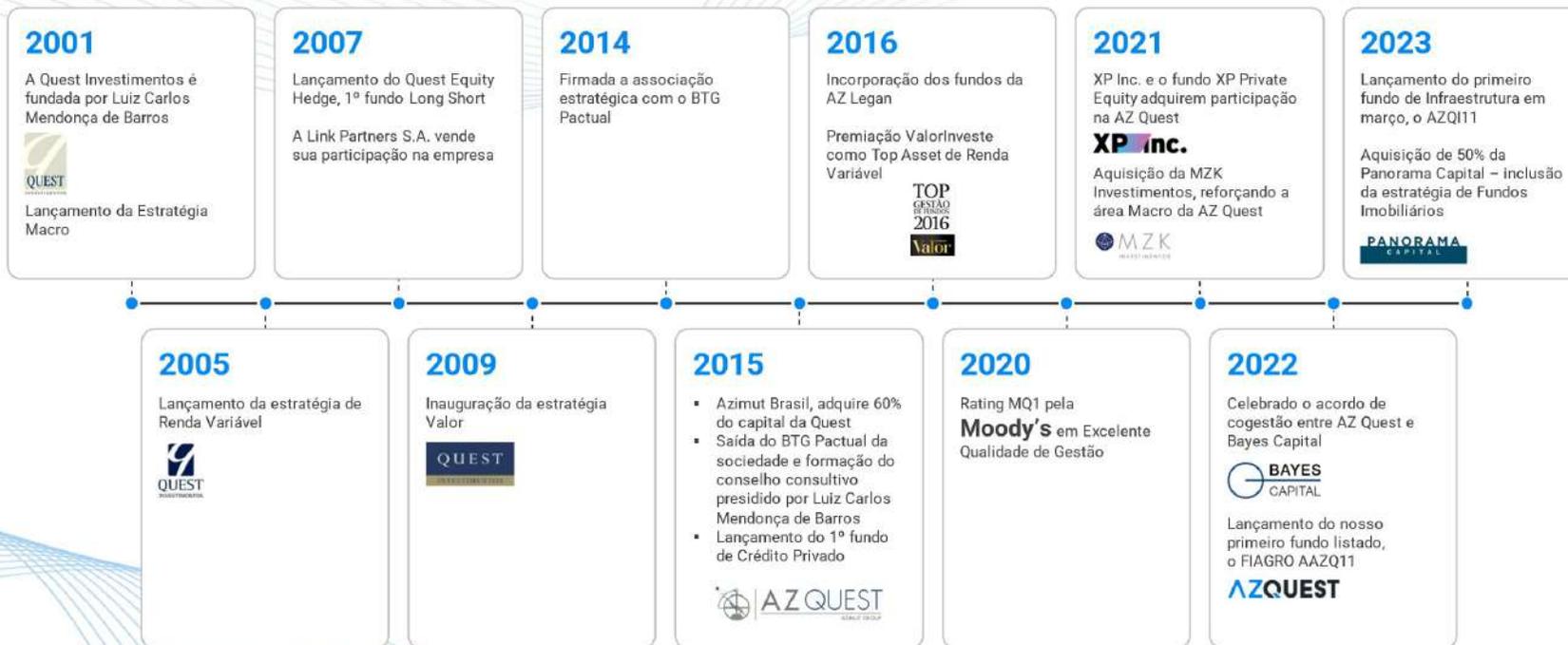
(*) As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo ou de ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

5

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Construindo nossa história desde 2001



Fonte: AZ Quest, Infomoney, Moody's, Valor Econômico, Neofeed, Mais Retorno

6

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe | Estrutura Organizacional



Desde abril de 2021 a MZK Asset Management (www.mzk.com.br) é uma empresa coligada à AZ Quest Investimentos.
Desde fevereiro de 2023 a Panorama Capital (www.panoramacapital.com.br) é uma empresa coligada à AZ Quest Investimentos.

Data base set/24. Fonte: AZ Quest

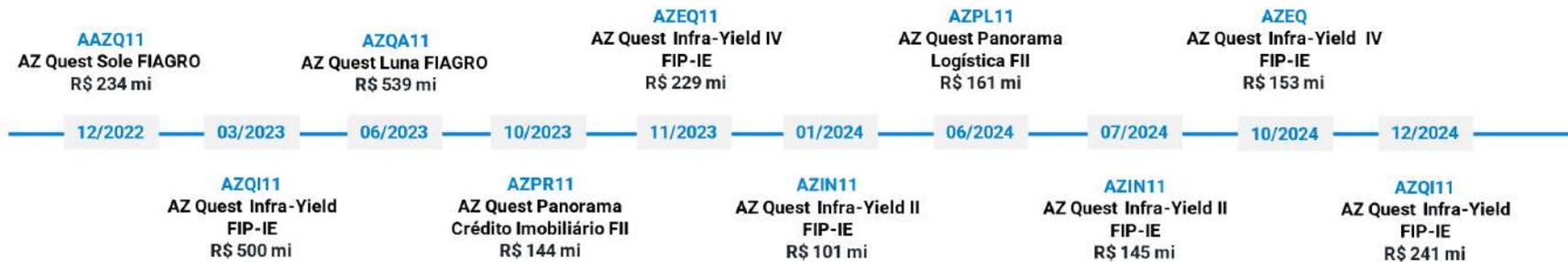
7

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Crescimento relevante da vertical de Ativos Alternativos

Em dois anos, desde o primeiro IPO de fundos alternativos, a AZ Quest construiu com sucesso uma franquia com mais de **R\$ 3,0 bilhões¹** em fundos sob gestão, somadas as estratégias **Agro**, **Infraestrutura** e **Imobiliário**.



Fonte: AZ Quest

(1) Considerando o AuM pré-existente da AZ Quest Panorama.

8

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Governança – Comitê de Investimentos Alternativos



Fonte: AZ Quest

9

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Experiência da Equipe – AZ Quest Panorama

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
André Sawaya CEO & RI	ABN AMRO	Santander					Rio Bravo			UV Gestora			Propel				Brenv		Tellus					AZQUEST PANORAMA
Marcos Freitas CIO						Rio Bravo		RB Capital		MBA Berkeley				GIC			HIG Capital		Tellus					AZQUEST PANORAMA
Roberto Araujo Head Properties												XP	OR		Iniciative Agro				Tellus					AZQUEST PANORAMA
Luiz Henrique Peres Head Crédito Imobiliário																						HBR		AZQUEST PANORAMA
Matheus Spínosa Crédito Imobiliário																						Mauá Capital	Hectare	AZQUEST PANORAMA
Ana Carolina Guimarães Crédito Imobiliário																Bicalho	TJSP	MPF			Vitacon	Opea		
Diego Borba Engenharia													MBigucci	Arena	NRA		Brenv							AZQUEST PANORAMA
Bruno Condesso Head Operações																		B3		Tellus				AZQUEST PANORAMA
Thayná Scarcella Operações																			PwC		Safra			AZQUEST PANORAMA
Weslei Santos Operações																						BRL Trust	Canal	AZQUEST PANORAMA

Fonte: AZ Quest

10

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Imobiliário – AZ Quest Panorama

Gestora de investimentos alternativos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno



Equipe que trabalha em conjunto desde antes da fundação da empresa e que foi montada desde o início, em 2020, como um *partnership* baseado em alinhamento de interesses e meritocracia.



Sócios possuem mais de 40 anos de experiência somada no mercado imobiliário, tendo participado em mais de R\$ 21 bilhões¹ em transações de diferentes naturezas nessa classe de ativos.



Em agosto de 2023, a AZ Quest adquiriu 50% da Panorama Capital, que se tornou desde então a AZ Quest Panorama, parte da plataforma de ativos alternativos da AZ Quest.



R\$ 646 milhões de AUM* divididos em 2 estratégias complementares: Properties (desenvolvimento e renda) e Crédito Imobiliário.

Properties

Investimentos visando renda e ganho de capital

115.992 m² de área bruta locável total dos empreendimentos investidos

3 fundos

AuM: R\$ 361 milhões



Crédito Imobiliário

Crédito para incorporação e outros ativos imobiliários

21 ativos investidos pela estratégia de crédito imobiliário

4 fundos

AuM: R\$ 285 milhões**



Fonte: AZ Quest Panorama; ¹ Detalhamento no alide 54; (*) AUM de Properties inclui capital comprometido e ainda não chamado do fundo PNL11 / (**) ~~AuM~~ Crédito apurado através dos PLs dos fundos (PNRC, PNCR, AZPR e AZPE) / dados de set/2024

11

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

* * * * *

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

andre.sawaya@azqpanorama.com.br

Assinado
ANDRE SAWAYA
28798223860
D4Sign 

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

marcos.freitas@azqpanorama.com.br

Assinado
MARCOS LIMA DE FREITAS
FILHO
22306974802
D4Sign 

André Sawaya

Sócio Diretor

Marcos Freitas

Sócio Diretor

FII AZPR - Estudo de Viabilidade 2 Emissão vFINAL docx
Código do documento 7af4425f-2e30-476b-a370-3ee5ec960357



Assinaturas



MARCOS LIMA DE FREITAS FILHO:22306974802

Certificado Digital
marcos.freitas@azqpanorama.com.br
Assinou



ANDRE SAWAYA:28798223860

Certificado Digital
andre.sawaya@azqpanorama.com.br
Assinou

Eventos do documento

20 Dec 2024, 16:58:43

Documento 7af4425f-2e30-476b-a370-3ee5ec960357 **criado** por AZQ PANORAMA (fc110729-2df4-4964-9371-c5f98640bf35). Email:sala.dereuniao@panoramacapital.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-20T16:58:43-03:00

20 Dec 2024, 17:00:24

Assinaturas **iniciadas** por AZQ PANORAMA (fc110729-2df4-4964-9371-c5f98640bf35). Email:sala.dereuniao@panoramacapital.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-20T17:00:24-03:00

20 Dec 2024, 17:02:39

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCOS LIMA DE FREITAS FILHO:22306974802
Assinou Email: marcos.freitas@azqpanorama.com.br. IP: 191.13.238.82 (191-13-238-82.user.vivozap.com.br porta: 31724). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=MARCOS LIMA DE FREITAS FILHO:22306974802. - DATE_ATOM: 2024-12-20T17:02:39-03:00

20 Dec 2024, 17:04:59

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANDRE SAWAYA:28798223860 **Assinou** Email: andre.sawaya@azqpanorama.com.br. IP: 191.13.238.82 (191-13-238-82.user.vivozap.com.br porta: 32570). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A1,CN=ANDRE SAWAYA:28798223860. - DATE_ATOM: 2024-12-20T17:04:59-03:00

Hash do documento original

(SHA256):abb5bfde18d54356cfed4a3fdd239a9bf4cc48c149ce3aceb1750230ae893dcf

(SHA512):6764a12fac416fa0939d4ce81f0e989b531f299abaad30af4e0de25f976d85fb48407dd2b0b9e2ef9c3066d2286f4b02b29e58104a4327e1213b8bf3e31cbf93

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AZQUEST
— PANORAMA —

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	51.665.327/0001-13
Data de Funcionamento:	02/08/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRAZPRCTF007	Quantidade de cotas emitidas:	14.437.342,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: PANORAMA CAPITAL LTDA.	37.783.771/0001-02	RUA TABAPUÃ, Nº 422, CONJUNTO 41, ITAIM BIBI, SÃO PAULO, SÃO PAULO	(11) 3168-0680
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	992.638,56	Recursos de caixa
	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	986.256,52	Recursos de caixa
	HABITASEC SECURITIZADORA	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.986.892,34	Recursos de caixa
	FII AZPL CI	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	446.061,91	Recursos de caixa
	MAT 141.058-UN 1304	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
	MAT 106.131 T1 UN 31	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	8.570.950,00	Recursos de caixa

MAT 141.058-UN 2504	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 141.058-UN 2503	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 137.057-UN 501	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	488.654,43	Recursos de caixa
MAT 167400	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.321.164,00	Recursos de caixa
MAT 141.058-UN 1503	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 200.229 - UN 31	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	3.114.436,90	Recursos de caixa
MAT 239.220 A UN 202	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.139.424,00	Recursos de caixa
MAT 141.058-UN 2303	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 141.058-UN 2103	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 141.058-UN 2304	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 141.058-UN 2204	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	641.299,21	Recursos de caixa
MAT 239.220 A UN 192	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.139.424,00	Recursos 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:			
Fundo seguirá seus investimentos relacionados ao reflexo atual da carteira que é composto por ativos imobiliários e títulos de CRI.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
Resultado acumulado regime de caixa no final do exercício foi de R\$ 381.709,48			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
Fundo híbrido, com ativos de compra e venda de estoque e créditos recebíveis imobiliários.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
Se manter em linha com a composição atual da carteira, relacionando os ativos que a compõe com novas operações de mesma natureza.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.			
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
TRUE SECURITIZADORA S.A.	26.782.381,12	SIM	2598,10%
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	6.393.523,87	SIM	548,26%
HABITASEC SECURITIZADORA	17.328.153,13	SIM	772,12%
FII AZPL CI	377.846,00	SIM	-15,29%
MAT 141.058-UN 1304	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 106.131 T1 UN 31	8.570.950,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1801	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1603	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2101	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1203	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1903	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 167341	1.321.164,00	SIM	0,00%
MAT 200.229 - UN 51	3.114.436,90	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1004	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1901	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 239.220 A UN 141	1.139.424,00	SIM	0,00%
MAT 239.220 A UN 181	1.139.424,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2403	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 137.057-UN 901	488.654,43	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2202	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2104	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 239.220 A UN 284	1.139.424,00	SIM	0,00%
MAT 167399	1.321.164,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2301	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2002	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 167384	1.321.164,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1404	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1504	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 200.229 - UN 91	3.114.436,90	SIM	0,00%

MAT 137.057-UN 1701	488.654,43	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1702	912.000,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2003	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 239.220 A UN 232	1.139.424,00	SIM	0,00%
MAT 200.229 - UN 61	3.114.436,90	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1703	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1804	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 106.131 T1 UN 21	8.570.950,00	SIM	0,00%
MAT 106.131 T2 UN 21	7.418.650,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 904	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 106.131 T2 UN 31	7.418.650,00	SIM	0,00%
MAT 200.229 - UN 71	3.114.436,90	SIM	0,00%
MAT 137.057-UN 1101	488.654,43	SIM	0,00%
MAT 200.229 - UN 81	3.114.436,90	SIM	0,00%
MAT 239.220 B UN 301	897.078,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2504	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2503	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 137.057-UN 501	488.654,43	SIM	0,00%
MAT 167400	1.321.164,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 1503	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 200.229 - UN 31	3.114.436,90	SIM	0,00%
MAT 239.220 A UN 202	1.139.424,00	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2303	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2103	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2304	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 141.058-UN 2204	641.299,21	SIM	0,00%
MAT 239.220 A UN 192	1.139.424,00	SIM	0,00%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site https://www.oliveiratrust.com.br .		
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes	Não possui informação apresentada.		
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes	Não possui informação apresentada.		
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:	N/A		
10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.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.	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
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.	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11. Remuneração do Administrador			
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:	A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do FUNDO; ou (b) sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX") ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do FUNDO, pela variação do IPCA.		
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
92.723,52	0,06%	0,06%	

12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	49		
	Profissão:	Administrador	CPF:	279.902.288-07		
	E-mail:	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas		
	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:	29/09/2021		
	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		
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal		Não			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	4.096,00	13.308.574,15	92,18%	0,00%	92,18%
	Acima de 5% até 10%	1,00	1.128.767,85	7,82%	0,00%	7,82%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	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.					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
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.					
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
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.					
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor https://www.panoramacapital.com.br/ .					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	N/A.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



AZQUEST
— PANORAMA —

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

GESTORA

AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS