

PROSPECTO DEFINITIVO DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.273.325/0001-98

ADMINISTRADO PELA



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP

E GERIDO PELA



KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 34.877.615/0001-12

Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, São Paulo - SP

No montante total inicial de até

R\$ 78.554.517,44

(setenta e oito milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRKIVOCFT007 - Código de Negociação B3: KIVO11

Tipo ANBIMA: FII de Papel Gestão Ativa

Segmento Anbima: Papel Multicategoria

Registro da Oferta das Cotas na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/241, em 22 de dezembro de 2023

O KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 42.273.325/0001-98 ("Fundo"), a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), a KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ sob o nº 34.877.615/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 855.341 (oitocentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e quarenta e uma) cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 91,84 (noventa e um reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), valor este fixado, nos termos do artigo 9.5.1 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo apurado em 30 de novembro de 2023 ("Valor da Cota"), que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total da Emissão de, inicialmente, R\$ 78.554.517,44 (setenta e oito milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em até 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas oriundas da eventual emissão de Lote Adicional, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 98.193.123,84 (noventa e oito milhões, cento e noventa e três mil e cento e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do próprio Administrador, na qualidade de Instituição Intermediária Líder responsável pela Oferta ("Coordenador Líder"), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante formalização da Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais") e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta", observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos Investidores da Oferta (conforme abaixo definido), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,92% (dois inteiros e noventa e dois centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício Circular/CVM/SIN nº 5/2014. Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Integralização").

OFERTA	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	VALOR UNITÁRIO DA COTA (R\$)***
Por Nova Cota	R\$ 94,52	R\$ 2,68	R\$ 91,84
Montante Inicial da Oferta	R\$ 80.846.831,30	R\$ 2.292.313,88	R\$ 78.554.517,44

* O valor do Preço de Integralização das Novas Cotas, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária.

** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 2,92% (dois inteiros e noventa e dois centésimos) do Valor da Cota.

*** Valor em reais equivalente à diferença entre o Preço de Integralização e a Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas. No caso de cancelamento da Oferta, o valor total da Oferta poderá ser reduzido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas. No caso de cancelamento da Oferta, o valor total da Oferta poderá ser reduzido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas.

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 22 DE DEZEMBRO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 22 DE DEZEMBRO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DAS NOVAS COTAS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 15 A 27.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

A data deste Prospecto Definitivo é de 22 de dezembro de 2023.

ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	2
2.1.	Breve descrição da Oferta	2
	O Fundo.....	2
	A Oferta	2
	Regime de distribuição das Cotas	2
	Período de Distribuição	2
	Período de Subscrição	3
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3.	Identificação do público-alvo	4
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5.	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6.	Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7.	Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS	9
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
3.1.1.	Pipeline Indicativo	10
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
	Procurações de Conflito de Interesses.....	11
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	13
4.	FATORES DE RISCO.....	15
4.1.	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
	Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos	15
(i)	Fatores de risco com escala qualitativa maior	15
	Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	15
(ii)	Fatores de risco com escala qualitativa menor	16
	Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	16
	Riscos relacionados ao investimento em cotas	16
(iii)	Fatores de risco com escala qualitativa maior	16
	Risco de Mercado	16

Risco relacionado à liquidez.....	17
Risco tributário.....	17
Riscos jurídicos e regulatórios.....	17
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	18
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.....	18
(iv) Fatores de risco com escala qualitativa média.....	18
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo.....	18
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado.....	18
Risco Operacional.....	19
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	19
Risco de Governança.....	19
Ausência de garantia.....	19
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	20
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito.....	20
Risco de liquidação antecipada do Fundo.....	20
Risco de desempenho passado.....	20
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	20
(v) Fatores de risco com escala qualitativa menor.....	21
A importância do Gestor.....	21
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....	21
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento... 21	
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.....	21
Riscos da oferta.....	21
(vi) Fatores de risco com escala qualitativa maior.....	21
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta.....	21
Informações contidas neste Prospecto Definitivo.....	21
(vii) Fatores de risco com escala qualitativa média.....	22
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos.....	22
Risco de Não Concretização da Oferta.....	22
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor.....	22
O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.....	23
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta.....	23
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição.....	23
Risco relativo à concentração e pulverização.....	23
Riscos associados ao investimento no fundo.....	23
(viii) Fatores de risco com escala qualitativa maior.....	23
Risco de potencial conflito de interesse.....	23
Risco sistêmico e do setor imobiliário.....	24
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	24
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	24
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	24
Riscos Tributários Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	25

Risco atrelado ao CRI da 325ª e 326ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização.....	25
Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI.....	25
Riscos de liquidez da carteira do Fundo.....	25
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	25
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos	26
(ix) Fatores de risco com escala qualitativa média.....	26
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo	26
Risco de concentração da carteira do Fundo	26
Risco de diluição	26
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	26
(x) Fatores de risco com escala qualitativa menor	27
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.....	27
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento	27
Risco de descontinuidade do investimento	27
Risco de aporte de recursos adicionais	27
Demais riscos	27
5. CRONOGRAMA	29
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	29
Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência.....	30
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	32
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando:	32
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas.....	33
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	34
Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta	34
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	37
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	37
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	37
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	37
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	41
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	41

Condições do Contrato de Distribuição	41
Montante Mínimo da Oferta	41
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	41
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	41
8.4. Regime de Distribuição.....	41
Regime de Distribuição das Cotas	41
Plano de Distribuição da Oferta	41
Oferta Não Institucional	43
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	44
Oferta Institucional	45
Critério de Colocação da Oferta Institucional	46
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	46
Alocação e Liquidação da Oferta	46
Data de Liquidação da Oferta.....	46
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	47
Procedimento de Alocação	47
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	48
8.7. Formador de Mercado	48
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	48
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	48
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	51
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	51
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	53
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	53
Relacionamento do Administrador, Escriturador e Custodiante e Coordenador Líder com o Gestor.....	53
Relacionamento do Administrador, Escriturador e Custodiante e Coordenador Líder com o Auditor Independente	53
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente.....	53
Conflito de Interesses	53
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	55
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.....	55
Contrato de Distribuição	55
Condições do Contrato de Distribuição	55
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:	57
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	60
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	60
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	62
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	62
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.	62
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	64
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	64
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	64
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.	65
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.	65
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	65
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	65
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	67
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	69
16.1. Informações sobre o Fundo	69
Base legal	69
Constituição.....	69
Funcionamento	69
Prazo de Duração	69
Regulamento.....	69
Público-alvo do Fundo.....	69
Características do Fundo	69

Política de Investimento	70
Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo	70
Forma de Divulgação de Informações	70
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	70
Da Política de Distribuição de Resultados	70
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	71
Imposto de Renda	71
Investidores Residentes no Brasil	71
Investidores Residentes no Exterior	72
Tributação do IOF/Câmbio	73
IOF/Títulos	73
Tributação aplicável ao Fundo	74
IOF/Títulos	74
Imposto de Renda	74
Outras Considerações	74
Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços	75
Administrador	75
Gestor	75
Auditoria Independente	76
Consultor Imobiliário	76
Principais Prestadores de Serviços do Fundo:	77
Gestor	77
Administrador e Coordenador Líder	78
16.2. Publicidade da Oferta	78

ANEXOS	80
ANEXO I INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	81
ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	92
ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE	146
ANEXO IV MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	174
ANEXO V PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	180
ANEXO VI INFORME ANUAL	187

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 42.273.325/0001-98, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo seu regulamento (“Regulamento”), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Novas Cotas”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a Instrução CVM 472, a Lei nº 8.668/1993 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta será registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme indicada neste Prospecto) (“Data de Emissão”).

Regime de distribuição das Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

Período de Distribuição

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, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento (“Período de Distribuição”).

O Anúncio de Início divulgado informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais Cotistas do Fundo no âmbito da Oferta (“Direito de Preferência”), o Período de Subscrição, a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta e do Direito de Preferência.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3. Os Cotistas (ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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.

Período de Subscrição

Durante o período de 04/12/2023 (**inclusive**) e 27/12/2023 (**inclusive**) ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição ("**Pedido de Subscrição**") e ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das 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 da ordem de investimento, do pedido de subscrição.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("**Administrador**"), do Gestor, de instituição contratada pelo Administrador para realizar a custódia dos Ativos do Fundo ("**Custodiante**") e da instituição escrituradora das Novas Cotas ("**Escriturador**") ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

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

As Novas Cotas (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo, observado o Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do artigo 9.5.2 do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito

individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**“Resolução CVM 30/21”**), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (**“BACEN”**), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, em valor igual ou superior a R\$ 981.953,28 (novecentos e oitenta e um mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.692 (dez mil, seiscentas e noventa e duas) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (**“Investidores Institucionais”**); (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 981.861,44 (novecentos e oitenta e um mil, oitocentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.691 (dez mil, seiscentas e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (**“Investidores Não Institucionais”**) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, **“Investidores”**), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (**“Público Alvo da Oferta”**).

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

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

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

O Público Alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 27 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 do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do formulário de negociação e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, o formulário de negociação e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 91,84 (noventa e um reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do artigo 9.5.1 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo apurado em 30 de novembro de 2023 (“Valor da Cota”).

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,92 % (dois inteiros e noventa e dois centésimos) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 2,73 (dois reais e setenta e três centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 94,52 (noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço de Integralização”).

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 78.554.517,44 (setenta e oito milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas oriundas da eventual emissão do Lote Adicional, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 98.193.123,84 (noventa e oito milhões, cento e noventa e três mil e cento e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 29.457.955,52 (vinte e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil e novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 320.753 (trezentas e vinte mil e setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido no Prospecto), ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da

Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, 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; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das 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 da ordem de investimento, do pedido de subscrição, sendo que, se o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se tal Cotista ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço de Integralização líquido pago a maior será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, 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 (“Critérios de Restituição de Valores”).

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ou o Investidor que revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

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

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

A presente Emissão de Novas Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 855.341 (oitocentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e quarenta e uma) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 19.638.606,40 (dezenove milhões, seiscentos e trinta e oito mil e seiscentos e seis reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições

Participantes da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos imobiliários, indicados como Ativos Alvo e, de forma remanescente, nos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), nos termos do Regulamento.

Para fins deste Prospecto: (1) “Ativos” significa, em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez; (2) “Ativos Alvo” significa: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (iv) Letras Hipotecárias (“LH”); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472; e (3) “Ativos de Liquidez” significa: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “(i)” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO 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 DE LIQUIDEZ, 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.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais Ativos além do mencionado no pipeline indicado no item 3.1.1 abaixo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos negócios, 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.

3.1.1. Pipeline Indicativo

Atualmente, o Gestor está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Emissão. Tais operações encontram-se sob análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de Ativos. Sendo certo que, qualquer operação somente será adquirida após a finalização da análise interna do Gestor ou do Administrador, conforme o caso.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

Atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto por:

Operação	Segmento	Volume (R\$)	Indexador	Taxa de Compra	Garantia
Operação 1	Energia	30.000.000	IPCA+	11,0%	AF de Cotas, AF de equipamentos, AF do Direito de Uso de Superfície, CF de Recebíveis e Aval Fundo de Despesa.
Operação 2	Residencial	100.000.000	IPCA+	12,5%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 3	Residencial	30.000.000	IPCA+	11,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 4	Loteamento	14.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 5	Residencial	50.000.000	CDI+	7,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 6	Residencial	55.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 7	Loteamento	144.000.000	IPCA+	11,9%	AF de Cotas, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 8	Energia	95.000.000	IPCA+	11%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis e Aval.
Operação 9	Residencial	15.000.000	IPCA+	14%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 10	Residencial	35.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 11	Residencial	20.000.000	IPCA+	10,5%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 12	Residencial	80.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 13	BTS	11.000.000	IPCA+	11%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 14	Residencial	440.000.000	CDI+	6%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 15	Corporativo	50.000.000	CDI+	4%	AF de Imóveis, Aval.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

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 mais detalhes.

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

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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo,

entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Em 26 de agosto de 2022, foi divulgado o “*Termo de Apuração da Consulta Formal Finalizada em 26 de agosto de 2022*”, que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, sendo aprovada por 27,80% do total de cotas emitidas pelo Fundo, sem ressalvas ou restrições, a aquisição de Ativos em situação de potencial conflito de interesses, quais sejam, (i) eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse; (ii) aquisição de cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou partes relacionadas a estes; (iii) aquisição de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes; (iv) aquisição de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes; e (v) aquisição cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes.

Para fins deste Prospecto, “**Pessoas Ligadas**” significa a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Em linha com o autorizado na deliberação da Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo adquiriu os seguintes ativos, que, atualmente, ainda constam na carteira do Fundo: Keralty (23D1333883) que representa 9,39% do PL no fechamento de setembro; e Vitacon Sr. e mezanino (22I1555753, 22I1555972) que representam 4,79% e 4,25% do PL no fechamento de 29 de setembro de 2023. **INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO APÓS O ENCERRAMENTO DA PRESENTE OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS LISTADAS ACIMA SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição ou venda dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez em situação de potencial conflito de interesse, quais sejam: (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses (“**Ativos Conflitados**”), com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472 (“**Procuração de Conflito de Interesses**”).

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que o outorgado os representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas, que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, tendo em vista que nos termos da

Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto. Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados são os seguintes:

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes:

- (i) **Tipo de Oferta**: ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- (ii) **Registro**: ser objeto de registro na B3;
- (iii) **Patrimônio Separado**: contar com instituição de patrimônio separado;
- (iv) **Garantias**: não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- (v) **Legal Opinion**: contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável.
- (vi) **Prazo**: possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 anos;
- (vii) **Remuneração**: os CRI possuam previsão de remuneração: (a) pós-fixada indexada ao CDI; ou (b) pré-fixada; (c) indexados pelo IPCA ou IGPM; e
- (viii) **Rating**: não haverá obrigatoriedade de que os CRU possuam classificação de risco (*rating*).

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes:

- (i) **Ambiente de negociação**. As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública**. As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iii) **Limite por emissão**. O Fundo não poderá adquirir mais de 50% (cinquenta por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação**. Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo**. Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e

- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados acima, conforme o caso, durante o prazo de duração do Fundo, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados acima, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos Ativos a serem selecionados.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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 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 Investidores 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 Investidores.

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 o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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 do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor. Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo. 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, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil,

atualmente, está sujeito a 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.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa 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 ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, 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, a epidemia, a pandemia e/ou a 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 Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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 Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

Riscos relacionados ao investimento em cotas

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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, consequentemente, 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.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os Ativos Alvo 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.

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

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas - em comparação com ações e títulos públicos - seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário, não obstante as Cotas serem registradas em bolsa. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas, no caso de iliquidez do ativo no mercado de bolsa em que for registrada para negociação, deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco tributário

Nos termos da Lei nº 8.668/93, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que 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.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda retido 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. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Riscos jurídicos e regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em

situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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 CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. 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.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também 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.

(iv) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os outros ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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. Neste mesmo sentido, os outros ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos outros ativos do Fundo, visando ao 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, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. 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.

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

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

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Governança

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas conforme política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimento em ativos financeiros imobiliários indicados como Ativos Alvo, conforme permitido pelo artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, o *pipeline* de Ativos Alvo indicado na seção “Destinação de Recursos” constante nas páginas 9 a 13 deste Prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais Ativos ou caso o Gestor encontre Ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. O Gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando Ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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 pelo Gestor. 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 podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

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 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.

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 o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta 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.

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.

(v) Fatores de risco com escala qualitativa menor

A importância do Gestor

A substituição do Gestor 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 pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultados.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 Novas Cotas do Fundo.

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez 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 Alvo e Ativos de Liquidez 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 o Gestor 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.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

Riscos da oferta

(vi) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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 BACEN, 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 e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

(vii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Novas Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Novas Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Caso, ao término do Período de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Integralização para as Instituições Participantes da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos integralmente, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

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.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta 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.

As Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo.

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência integralmente, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam o Direito de Preferência, de forma que, apenas as Novas Cotas oriundas da eventual emissão do Lote Adicional (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

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

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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Riscos associados ao investimento no fundo

(viii) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 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 dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, 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 do Administrador, Gestor 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 o Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor 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 venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, bem como as disposições da lei, da regulamentação e das melhores práticas aplicáveis, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas ou de investidores que, em momento posterior à realização da assembleia, passem a fazer parte da base de cotistas. **Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em situações conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.** Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. 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 para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos Alvo.

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, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos Tributários Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. 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.

Risco atrelado ao CRI da 325ª e 326ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

O Fundo possui como um dos ativos que compõe a sua carteira os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 325ª e 326ª séries da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (“CRI Virgo”), o qual representa, considerando a data base de 30 de novembro de 2023, 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) do seu patrimônio líquido, o qual possui como devedora a SRC 6 Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.744.752/0001-41 (“Devedora”) e como garantia a cessão fiduciária de direitos creditórios e o aval do Kenneth, Starbucks Brasil e Southrock. A Devedora encontra-se inadimplente com suas obrigações pecuniárias relativas ao CRI Virgo e entrou com pedido de recuperação judicial. Não há como garantir que as garantias constituídas no âmbito do CRI Virgo sejam suficientes para cumprir com todas as obrigações pecuniárias e pagamento do vencimento antecipado do CRI Virgo. Nesse sentido, sendo as garantias insuficientes, os Cotistas do Fundo serão negativamente afetados pois o Fundo não receberá todos os valores relativos à amortização e remuneração devidos no âmbito do CRI Virgo.

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, 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 outorgada 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.

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

(ix) Fatores de risco com escala qualitativa média**Risco quanto à Política de Investimento do Fundo**

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Alvo a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pelo Administrador e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Novas Cotas para a aquisição dos Ativos Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

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.

Risco de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

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

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que

resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

(x) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

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 do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que possam propiciar a rentabilidade esperada das Novas Cotas.

Risco de descontinuidade do investimento

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Novas Cotas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, 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 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.

5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

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

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

Evento	Etapas	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	22/12/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/12/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	22/12/2023
4	Data base do Direito de Preferência	28/12/2023
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	03/01/2024
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	11/01/2024
7	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência na B3 Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	15/01/2024
8	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	16/01/2024
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	17/01/2024
10	Início do Período de Subscrição (fora do DP)	19/01/2024
11	Fim do Período de Subscrição (fora do DP)	01/02/2024
12	Procedimento de Alocação	02/02/2024
13	Data de Liquidação da Oferta	05/02/2024

- (1) As datas previstas 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 da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.
- (2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.
- (3) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

- 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 investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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;
- (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e
- (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 14 de março de 2022.

A tabela abaixo indica os a quantidade de Cotas do Fundo negociadas para os períodos indicados:

Data	Mín.	Máx.	Méd.
2023 ¹	80,66	94,99	89,06
2022	84,99	103,95	97,20
2021	-	-	-
2020	-	-	-
2019	-	-	-

¹Até 19 de dezembro de 2023.

Cotações trimestrais - últimos dois anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín.	Máx.	Méd.
4º tri 2023 ¹	87,21	93,34	89,35
3º tri 2023	90,88	94,45	92,78
2º tri 2023	80,66	94,99	87,15
1º tri 2023	82,53	92,45	86,89
4º tri 2022	84,99	97,49	93,02
3º tri 2022	93,91	103,95	100,59
2º tri 2022	97,20	100,00	99,42
1º tri 2022	95,82	100,10	99,36
4º tri 2021	-	-	-
3º tri 2021	-	-	-

¹Até 19 de dezembro de 2023.

Cotações mensais - últimos seis meses ¹			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín.	Máx.	Méd.
dez/23	87,90	93,14	89,47
nov/23	87,21	90,01	88,61
out/23	87,73	93,34	89,98
set/23	92,00	93,55	92,64
ago/23	90,88	93,50	92,45
jul/23	92,07	94,45	93,27
jun/23	87,98	94,99	92,21
mai/23	81,73	88,64	85,99
abr/23	80,66	85,00	82,66
mar/23	84,92	91,00	87,10

¹Até 19 de dezembro de 2023.

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Nova Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Nova Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Nova Cota.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,70391252250 (“**Fator de Proporção**”), nos termos do artigo 9.5.2 do Regulamento do Fundo. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o dia 30/11/2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o dia 01/12/2023, inclusive, junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP

At.: Robson Sakurai

Telefone: (11) 3509-0600

E-mail: middle@apexgroup.com

Website: www.brltrust.com.br

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3 e do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e (i) em relação à B3, até 28/11/2023, inclusive; e (ii) em relação ao Escriturador, até o dia 30/11/2023, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, em 04/12/2023, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de negociação e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, do formulário de negociação e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de 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)

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas oriundas da eventual emissão do Lote Adicional), é a seguinte:

Cenário 1

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\$)
1.069.176	2.284.300	R\$ 209.787.112,00	R\$ 91,84

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de novembro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas oriundas da eventual emissão do Lote Adicional), é a seguinte:

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\$)
855.341	2.070.465	R\$ 190.151.505,60	R\$ 91,84

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de novembro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Cenário 3

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização do Montante Mínimo da Oferta, é a seguinte:

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\$)
320.753	1.535.877	R\$ 141.054.943,68	R\$ 91,84

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de novembro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas oriundas da eventual emissão do Lote Adicional), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 46% (quarenta e seis por cento).

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas da eventual emissão do Lote Adicional), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 41% (quarenta e um por cento).

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 20% (vinte por cento).

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de novembro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO” NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

O Valor da Cota será, nos termos do artigo 9.5.1 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo apurado em 30 de novembro de 2023, equivalente a R\$ 91,84 (noventa e um reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota, nos termos do Ato do Administrador.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Novas Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, 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. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários a integrarem a carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 27 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.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) 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 NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 27 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro ordinário da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta; ou (iii) deferir requerimento de modificação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista na Cláusula 4.15.8. do Contrato de Distribuição, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 ordinário 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 ordinário 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 ordinário ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta 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.

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

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

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 55 a 55 deste Prospecto Definitivo.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 29.457.955,50 (vinte e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 320.753 (trezentas e vinte mil e setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas.

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

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Ato do Administrador do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 21 de dezembro de 2023, que aprovou os termos e condições da Emissão, da Oferta das Novas Cotas, bem como o Valor da Cota, dentre outras deliberações, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas do Fundo (“*Ato do Administrador*”).

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder e participação dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação, e esteve sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realiza a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 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; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória

e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição 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;
- (ii) após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM nos termos do artigo 12, parágrafo 6º da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições deste Contrato, o período de distribuição da Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para depósito das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência e deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição (conforme definido no Prospecto), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, conforme o caso, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para uma Instituição Participante da Oferta indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b)

as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;

- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Emissão.

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

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s), sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

No mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito acima;

- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio abaixo;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até os respectivos horários exigidos por cada Instituição Participante da Oferta.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 15 A 27 DESTES 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; (II) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, 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 CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

Crítério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedido de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

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 do Fundo.

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima.

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (ii) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após 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 o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos 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 investimentos imobiliário.

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

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à 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.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Data de Liquidação do Direito de Preferência

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, utilizando-se os procedimentos da B3.

Data de Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, utilizando-se os procedimentos do DDA.

O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo

assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM 160.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens de investimento recebidas dos Investidores, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista na cláusula abaixo.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme aplicável, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Integralização, 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 deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou ordem de investimento.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, 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 Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituição Participante da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas

oriundas do exercício do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

Em caso de excesso de demanda, a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores será objeto de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

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

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

8.7. Formador de Mercado

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, 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, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 11 (onze) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.010,24 (um mil e dez reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas

Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição 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 a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

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.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

- 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

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo III deste Prospecto.

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.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

Relacionamento do Administrador, Escriturador e Custodiante e Coordenador Líder com o Gestor

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

Relacionamento do Administrador, Escriturador e Custodiante e Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador, o Escriturador, o Custodiante, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador, o Escriturador, o Custodiante, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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 Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª Emissão de Cotas do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 21 de dezembro de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais para participarem da Oferta na qualidade instituições intermediárias. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma carta convite para adesão ao contrato de distribuição, por meio da qual os Participantes Especiais, caso desejem participar da Oferta, deverão assinalar o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição (“**Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição**”).

Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição esteve condicionado, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição por parte do Coordenador Líder, mediante notificação ao Gestor com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes**”):

- (i) negociação, preparação, aprovação e celebração, pelas Partes, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Operação**”);
- (ii) levantamento de informações e conclusão, pelo Coordenador Líder, em termos satisfatórios a este, de forma fundamentada, de processo de auditoria, sendo que qualquer alteração, imprecisão ou conflito verificado nas informações fornecidas deverá ser analisado pelo Coordenador Líder, que decidirá, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Oferta; o processo de auditoria pelo Coordenador Líder envolverá todas as informações relevantes referentes à Oferta e às empresas envolvidas na emissão, caso aplicável, que serão incluídas no material publicitário e nos demais Documentos da Operação, e outras informações que sejam razoavelmente solicitadas, desde que necessárias para atender à regulamentação pertinente, conduzir a Oferta e sua divulgação ao mercado;
- (iii) recebimento, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de opinião legal do assessor jurídico da Oferta, conforme escopo previamente acordado entre as Partes;
- (iv) obtenção, pelo Gestor ou por qualquer outra parte relacionada à Emissão, de todas as aprovações necessárias relativas à Oferta, bem como aquelas necessárias à celebração, à validade, à eficácia e à exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (v) obtenção, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de todas as aprovações governamentais de qualquer natureza e em qualquer esfera, que sejam consideradas necessárias à celebração, à validade, à eficácia, à liquidação e à publicidade dos Documentos da Operação, bem como ao registro da Oferta na CVM;

- (vi) que o Gestor tenha fornecido todas as informações necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta, preparar os Documentos da Operação e conduzir a divulgação da Oferta junto aos Investidores, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder;
- (vii) não ocorrência, na opinião do Coordenador Líder, entre a data de assinatura do presente Contrato e a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, de qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras ou nos resultados operacionais do Gestor;
- (viii) não ocorrência de eventos imprevisíveis e que não poderiam ser razoavelmente evitados, que possam alterar de forma relevante as condições do mercado brasileiro ou de outros mercados internacionais e tornar indesejável, a qualquer das Partes, o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, tais como: (1) eventos relevantes de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, inclusive, sem limitação, alterações relevantes nas condições políticas ou econômicas no mercado brasileiro ou em outros mercados internacionais, ou alterações relevantes na política econômica brasileira; (2) a superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares que modifiquem, de forma a impossibilitar os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a Oferta; ou (3) a incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre os negócios jurídicos previstos nos Documentos da Operação, bem como o aumento de alíquotas ou valores dos tributos ou contribuições já incidentes sobre esses na data de celebração do Contrato de Distribuição;
- (ix) até a data de início da Oferta, todas as declarações prestadas pelo Gestor deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, e o Gestor deverá estar adimplente com relação ao cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (x) contratação, pelo Gestor, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, conforme definidos de comum acordo entre as partes;
- (xi) observância, pelos prestadores de serviços contratados, das normas expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA, em especial o Código ANBIMA;
- (xii) observância, pelo Gestor, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades previstas em seu objeto social, bem como cumprimento, pelo Gestor, de todas as diligências exigidas para o exercício de 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;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, na presente data, que dão ao Gestor as condições fundamentais de funcionamento;
- (xiv) não ocorrência de (1) liquidação, dissolução, intervenção, decretação de falência ou Regime de Administração Especial Temporária (RAET) do Gestor; (2) pedido de falência apresentado pelo Gestor; (3) pedido de falência apresentado por terceiros em face do Gestor, que não seja devidamente elidido no prazo legal; (4) propositura, pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano; ou (5) ingresso do Gestor, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento ou da concessão da referida recuperação pelo juiz competente;
- (xv) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei 12.846”) e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pelo Gestor ou suas afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;
- (xvi) cumprimento, pelo Gestor, ou quaisquer sociedades do seu respectivo Grupos Econômico e respectivos, diretores, membros de conselho de administração, de todas as leis, regras, regulamentos

e normas aplicáveis, bem como o não envolvimento em nenhum processo e/ou inquérito que versem sobre: (a) atos de corrupção, suborno e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846/13 (“Atos de Corrupção” e “Lei Anticorrupção”, respectivamente); (b) a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais (“Atos Socioambiental”); (c) legislação trabalhista relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, escravo ou infantil e/ou de silvícolas, quaisquer práticas discriminatórias, direta ou indiretamente, nem as disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política ou legislação, bem como correlatas emanadas nas esferas Federal, Estadual e/ou Municipal;

- (xvii) adoção, pelo Gestor, de mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xviii) recolhimento, pelo Gestor, conforme o caso, de quaisquer tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, quando aplicável; e
- (xix) não ocorrência de qualquer hipótese de resilição involuntária do presente Contrato, conforme disposto na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

As Condições Precedentes da Oferta, que dependiam direta ou indiretamente das Partes ou vinculados, foram observadas antes da divulgação do Anúncio de Início.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

- a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição;
- 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 Montante Inicial da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	78.554,52	0,10%	0,09	0,10%
Comissão de Distribuição	1.963.862,94	2,50%	2,33	2,50%
Assessores Legais	170.000,00	0,20%	0,19	0,20%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,01%	0,01	0,01%

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor da Cota
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,05%	0,02	0,05%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	28.000,00	0,03%	0,02	0,03%
CVM - Taxa de Registro	30.318,00	0,03%	0,03	0,03%
Taxa ANBIMA	11.443,75	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	50.000,00	0,06%	0,03	0,06%
Outros Custos	24.124,33	0,03%	0,02	0,03%
TOTAL	2.415.240,80	2,99%	2,68	2,99%

⁽¹⁾ O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

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

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.

As comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 9 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Manual de Exercício de Voto

Anexo V - Procuração de Conflito De Interesses

Anexo VI - Informe Anual

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte *website*:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”).

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Danilo Barbieri Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: middle@apexgroup.com
Gestor	KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Olimpíadas, 66, 2º andar, Vila Olímpia CEP 04551-000, São Paulo, SP At.: Eduardo Levy / Alexandre Rocha Tel.: (11) 3044-0408 E-mail: contato@kilima.com.br Website: www.kilima.com.br

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

Coordenador Líder	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP CEP 01451-011, São Paulo - SP At.: Danilo Barbieri Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: juridico.fii@apexgroup.com
Assessores Legais	TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 - São Paulo At.: Bruno Cerqueira João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 (11) 2504-4279 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com jbertainha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br
Escriturador e Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP At.: Robson Sakurai Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br

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

**Auditor
Independente**

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi

CEP 04571-010, São Paulo, SP

At.: Thiago Benazzi

Tel.: +55 11 3886-5100

E-mail: thiago.benazzi@br.gt.com

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

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 10 de novembro de 2021 sob o nº 0321166.

Nos termos do artigo 134 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, o Fundo deverá se adaptar à referida resolução até 31 de dezembro de 2024.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

Base legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo seu Regulamento, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis.

Nos termos do artigo 134 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, o Fundo deverá se adaptar à referida resolução até 31 de dezembro de 2024.

Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 1 de junho de 2021.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 10 de novembro de 2021 sob o nº 0321166.

Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Novas Cotas.

Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 31 de maio de 2023, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos: Capítulo I - “Do Fundo e das Definições”, no Capítulo II - “Dos Prestadores de Serviço do Fundo”, no Capítulo III - “Das Obrigações do Administrador e do Gestor”, no Capítulo IV - “Da Taxa de Administração”, no Capítulo V - “Da Substituição do Administrador e do Gestor”, no Capítulo VI - “Do objetivo do Fundo e da Política de Investimentos”, no Capítulo VII - “Dos Fatores de Risco”, no Capítulo VIII - “Da Assembleia Geral de Cotistas”, no Capítulo VIII - “Da Assembleia Geral de Cotistas”, no Capítulo IX - “Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação”, no Capítulo X - “Da Amortização e do Resgate”, no Capítulo XI - “Dos Eventos de Liquidação”, no Capítulo XII - dos Encargos do Fundo”, no Capítulo XIII - “Da Distribuição de Resultados”, no Capítulo XIV - “Da Apuração do Valor dos Ativos do Fundo”, no Capítulo XV - “Da Política de Divulgação de Informações”, e no Capítulo XVI - “Da Tributação”.

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público-alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo 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.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo.

Política de Investimento

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Sem prejuízo da Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos de Liquidez.

NOS TERMOS DO §5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, E OBSERVADO O DISPOSTO NO §6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, E A SEUS ADMINISTRADORES SERÃO APLICÁVEIS AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014 (“INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14”).

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

A Política de Divulgação de Informações está descrita na Instrução CVM 472, em seu Capítulo VII, bem como no Capítulo XV do Regulamento, contido no Anexo II a este Prospecto.

Forma de Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM 472, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: www.kilima.com.br/compliance

Da Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 e demais regras aplicáveis, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre, oriundos da distribuição de rendimentos dos Ativos Alvo poderão, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado que os ajustes a valor de mercado dos Ativos Alvo não serão considerados para efeitos do cálculo de resultado do Fundo, para fins de distribuição mensal aos Cotistas (“**Lucros Mensais**”).

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Mensais, auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Mensais no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

O Gestor, de comum acordo com Administrador, poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, e a obrigação estabelecida nos termos do item 19.1 do Regulamento, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação, caso aplicável.

Farão jus aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata o item 13.2. do Regulamento os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Mensais de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos no 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a qual deverá ocorrer até o fechamento do último dia útil de cada mês de apuração.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

O Imposto de Renda (“**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.

Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista 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) Cotista 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). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**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).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, 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. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 500 (quinhentos) Cotistas, conforme Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Investidores Residentes no Exterior

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior 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 CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 500 cotistas, conforme Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima

inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1037, de 04 de junho de 2010 (“**Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10**”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**Lei nº 11.727/08**”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

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

Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (cinco e cinco por cento).

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, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), 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 nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco 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.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das 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, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**”).

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que 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 do Fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.404/76**”).

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 imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM NOVAS COTAS.

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

Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços

Administrador

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a “Taxa de Administração”).

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Gestor

Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Escrituração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 4.1.3 do Regulamento, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

- (a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.
- (b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de i (i indo de M a N) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês i = mês de referência

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Auditoria Independente

A remuneração do Auditor Independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

Consultor Imobiliário

Não há, na data deste Prospecto, Consultor Imobiliário contratado pelo Fundo.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

Gestor

A KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. foi constituída em agosto de 2019 tendo como sócios fundadores Eduardo Levy, atual Diretor de Investimentos, Alexandre Rocha, atual Diretor de Operações, Filipe Portella e Pier Mattei, sócios capitalistas da Kilima e sócios fundadores da Monte Bravo Agente Autônomo de Investimentos.

Em 13 de abril de 2020, a Kilima foi autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de Carteira de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015 e alterações posteriores, por meio do Ato Declaratório nº 17.810 de 2020 e consequente publicação em Diário Oficial da União, no dia 14 de abril de 2020.

A Kilima conta com a atuação de profissionais que possuem experiência no mercado financeiro. Eduardo Levy, começou sua carreira na Price Waterhouse, e em seguida se juntou ao Banco Garantia por 11 anos, onde foi responsável pela gestão da tesouraria internacional. Os 11 anos seguintes foram passados nos EUA, onde, após completar seu mestrado, montou e colocou em funcionamento um plano de diversificação de longo prazo para investimentos de family offices em mercados emergentes até sua volta ao Brasil em 2013. Após isso, tornou-se sócio e Diretor de Multi-Assets & Portfolios da Rio Bravo Investimentos no período de 2013 a 2018. Alexandre Rocha, por sua vez possui mais de 11 anos de experiência no mercado financeiro, na maior parte do tempo atuando na área de Compliance dos segmentos de Gestão de Recursos, Corretora e Banco.

Além dos dois diretores, a gestora conta ainda com um corpo técnico qualificado e com expertise em suas áreas de atuação.

Gabriel Marreta, que hoje é o responsável pelas estratégias de Fundos Imobiliários, iniciou a carreira no mercado financeiro no time de gestão de fundos de crédito da J.P. Morgan Asset Management Brasil. Em 2018, ingressou na Plural Gestão de Recursos, onde continuou se especializando em análise de crédito privado e a partir de 2019, passou a atuar com os fundos imobiliários da gestora, com foco nos segmentos de Fundo de Fundos e CRIs. Posteriormente, ingressou na Kilima Asset para atuar no time de Gestão de crédito privado, fundos de recebíveis e estruturados. Gabriel conta ainda com a expertise de Raphael Borache, graduado em Física pela Unesp e em Engenharia Civil pelo Instituto Mauá de Tecnologia. Iniciou sua carreira no mercado de investimento e crédito imobiliário no Itaú BBA em 2018. Em 2021, ingressou na Valora Gestão de Investimentos onde continuou a se especializar em modelagem e análise de crédito e equity imobiliário, além de originação de novos negócios. Em 2022, fez parte do time de Retail e Capital Markets da CBRE e, mais tarde, integrou a equipe de Gestão da Hectare em um fundo High Grade. Em meados de 2023, juntou-se à Kilima Asset para atuar no time de Gestão de Fundos de Tijolo e patrimonial.

A Kilima Asset também possui estratégias de liquidez e crédito estruturado cuja responsável é a Mariana Rocha, que começou sua trajetória na área de ratings corporativos da Fitch Ratings. Posteriormente, atuou nas áreas de análise e gestão de crédito da Fundação Petrobras de Seguridade Social. Em 2020, se juntou ao time da Órama Gestão de Recursos onde, como sócia, estruturou a área de análise de crédito e foi responsável pela gestão dos fundos da casa. Passou a integrar a equipe da Kilima em 2023 para atuar na gestão das estratégias de crédito.

Além disso, a Kilima conta com uma área de análise de crédito com 3 integrantes sob o comando de José Augusto Costa, que começou sua trajetória sempre focada em crédito no Lloyds Bank, com passagens importantes pelo Banco Inter Atlântico, construindo as áreas de análise de Crédito no BES Investimentos e no Banco Original. Antes de integrar a equipe da Kilima como Head de Crédito, mantinha a posição no Banco Fibra.

Em outubro de 2020, surgiu o Kilima Fundo de Fundos Imobiliários Suno 30 (“KISU11”), a partir do entendimento da Gestora de que o IFIX, apesar de único índice de referência do mercado por muitos anos, não poderia ser a única representação deste mesmo mercado, e que havia outras formas mais interessantes de acompanhá-lo, ao mesmo tempo oferecendo aos investidores individuais e institucionais de todos os perfis um índice e, consequentemente, um fundo que busca a transparência e representatividade. O KISU11

foi trazido à mercado por meio de sua primeira emissão, realizada via oferta pública com esforços restritos de distribuição. Em junho de 2021 foi realizado o follow-on do KISU11, no qual foram captados R\$ 359.999.987,22 divididos em 11.647 subscritores. Atualmente é um fundo disseminado com mais de 125 mil cotistas em quase todos os municípios do Brasil.

Em dezembro de 2021 houve o lançamento via oferta pública restrita do Kilima Volcano Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII, o Fundo imobiliário cujo objetivo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários. O fundo busca ter uma carteira diversificada alocando em operações indexadas, principalmente, ao IPCA e ao CDI e possui um perfil mais arrojado. Os CRIs da carteira contam com pacote de garantias robustas, o que traz conforto adicional quanto ao risco das operações. O KIVO11 é destaque mensalmente nos veículos de comunicação voltados para o mercado financeiro como o FII que mais paga dividendos aos cotistas.

Além das estratégias de FIIs, a Kilima possui fundos de liquidez e crédito estruturado: Kilma Hewa Renda Fixa Di Simples, Kilima Maji Renda Fixa, Kilima Moto Renda Fixa Crédito Privado e Makali FIM Crédito Privado.

Por fim, a Kilima também atua nos segmentos de gestão de carteiras de pessoas físicas (carteira administrada) e como gestora de fundos exclusivos, onde o foco no atendimento e conhecimento do mercado financeiro forma uma combinação que atende investidores dos mais variados perfis e segmentos, e que fez a XP reconhecer a KILIMA Asset como integrante do G10 WS.

Administrador e Coordenador Líder

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 187.634.000,00 (cento e oitenta e sete bilhões, seiscentos e trinta e quatro milhões de reais) distribuídos em 520 (quinhentos e vinte) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de 38.441.500.000,00 (trinta e oito bilhões e quatrocentos e quarenta e um milhões quinhentos cinco mil reais) distribuídos em 116 (oitenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administrador e Coordenador Líder: <https://www.brltrust.com.br> (neste *website* clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e localizar o “Prospecto Definitivo” ou a opção desejada);
- (ii) Gestor: <https://kilima.com.br/fundos>, clicar em “KIVO11- KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII”, e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta”;

- (iii) 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 em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iv) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (v) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO II** - VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO V** - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
- ANEXO VI** - INFORME ANUAL

ANEXO I

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 42.273.325/0001-98

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 42.273.325/0001-98 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 9.5 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador, considerando a recomendação da **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.877.615/0001-12, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), aprovar:

(a) a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 78.554.517,44 (setenta e oito milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas oriundas do Lote Adicional, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 98.193.123,84 (noventa e oito milhões, cento e noventa e três mil e cento e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que seja

atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Quantidade de Novas Cotas:

Serão emitidas, inicialmente, 855.341 (oitocentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e quarenta e uma) cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas oriundas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Valor da Cota:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 91,84 (noventa e um reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do artigo 9.5.1 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo apurado em 30 de novembro de 2023 (“Valor da Cota”).

Lote Adicional:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 213.835 (duzentas e treze mil e oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 98.193.123,84 (noventa e oito milhões, cento e noventa e três mil e cento e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definido). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 29.457.955,50 (vinte e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 320.753 (trezentas e vinte mil e setecentas e cinquenta e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Direito de Preferência:

Nos termos do artigo 9.5.2 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,70391252250, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio do

Escriturador e/ou da B3, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30/21”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, em valor igual ou superior a R\$ 981.953,28 (novecentos e oitenta e um mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.692 (dez mil, seiscentas e noventa e duas) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 981.861,44 (novecentos e oitenta e um mil, oitocentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.691 (dez mil, seiscentas e noventa e uma) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“Público Alvo da Oferta”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos

artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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

Período de Distribuição:

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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento (“Período de Distribuição”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Participantes Especiais”), respectivamente, e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3. Os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições

Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 94,52 (noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço de Integralização”), na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 (“Resolução CVM 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, do formulário de negociação e da autorização da B3.

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, utilizando-se os procedimentos do DDA.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 11 (onze) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.010,24 (um mil e dez reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição 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 a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Procedimento de Alocação:

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, de instituição contratada pelo Administrador para realizar a custódia dos Ativos do Fundo (“Custodiante”) e da instituição escrituradora das Novas Cotas (“Escriturador”) ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges

ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,92 % (dois inteiros e noventa e dois centésimos) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 2,68 (dois reais e sessenta e

oito centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

Registro:

A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto na alínea “b” do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Demais Termos e Condições:

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

(b) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, e das Instituições Participantes da Oferta, 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, 22 de dezembro de 2023.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

DocuSigned by:
Rodrigo Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE 16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 12/22/2023 | 9:46:33 AM CST
ICP-Brasil
A98DE78DB2D64375AF5C48D53825F68A

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 42.273.325/0001-98

São Paulo, 31 de maio de 2023

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	7
CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	12
CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	18
CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	20
CAPÍTULO VI – DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	23
CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO	26
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	31
CAPÍTULO IX – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	39
CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE	41
CAPÍTULO XI – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	42
CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO	43
CAPÍTULO XIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	45
CAPÍTULO XIV – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	46
CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	46
CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO	47
CAPÍTULO XVII– DISPOSIÇÕES FINAIS	48
ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	50

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

1.1. O KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) pelos artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) pela Instrução CVM 472; e (d) pelo Código Anbima.

1.2. A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

1.2.1. Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

1.3. Para fins do disposto no presente Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

“**Administrador**”: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 2º andar, CEP: 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

“**Anbima**”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

"Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas": A assembleia geral de Cotistas do Fundo.

"Ativos Alvo": Tem a definição constante do item 6.1. do Regulamento.

"Ativos de Liquidez": Tem a definição constante do item 6.3. do Regulamento.

"Auditor Independente": Empresa de auditoria independente credenciada na CVM, contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo.

"B3": B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

"BACEN": Banco Central do Brasil.

"Documento de Subscrição": documento que formalize a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

"Capital Autorizado": Tem a definição constante do item 9.5. do Regulamento.

"CNPJ": Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código Anbima": Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.

"Código Civil": Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Conflito de Interesses": Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

"Contrato de Gestão": O *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviço de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento*, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

"Cotas": As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento e que representam frações ideais do patrimônio do Fundo.

"Cotistas": Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.

"Custodiante": Tem a definição constante do item 2.4. deste Regulamento.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Despesas Extraordinárias": Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.

"Dia Útil": Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

"Escriturador": Tem a definição constante do item 2.5. deste Regulamento.

"Formador de Mercado": Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, para a prestação de serviços de formação de mercado.

"Fundo": O KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

"Gestor": KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 34.877.615/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, ou outro que venha substituí-lo.

"Instrução CVM 400": Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores.

"Instrução CVM 472": Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores.

"Instrução CVM 476": Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores.

"Instrução CVM 555": Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores.

“**IPCA**”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“**Lei nº 8.668**”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“**Lei nº 9.779**”: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668.

“**Lei nº 11.033**”: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.

“**Oferta Pública**”: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.

“**Oferta Restrita**”: Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM 476.

“**Ofertas**”: Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“**Patrimônio Líquido**”: A soma algébrica do valor da carteira do Fundo, correspondente aos ativos, e das disponibilidades a receber, menos as exigibilidades.

“**Política de Investimento**”: Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.

"Prazo de Duração": O prazo de duração do Fundo descrito no item 1.1. deste Regulamento.

"Prospecto": Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

"Regulamento": O presente regulamento do Fundo.

"Resolução CVM 30": Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e eventuais alterações posteriores.

"Suplemento": O suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a primeira emissão de Cotas do Fundo.

"Taxa de Administração": Tem o significado a ela atribuído no item 4.1. deste Regulamento.

"Taxa de Distribuição Primária": Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos relacionados à Oferta.

"Taxa de Performance": Tem o significado a ela atribuído no item 4.1.6 deste Regulamento.

"Termo de Adesão": Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

1.4. O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo 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.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

2.1. As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

2.2. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e

fora dele, bem como transigir, considerando as recomendações do Gestor, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

2.3. O Gestor será o responsável pela gestão, de forma ativa, da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que comporão o patrimônio do Fundo, ou, caso assim exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo, recomendar a aquisição ou alienação ao Administrador, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável, nas políticas de risco do Administrador e no Contrato de Gestão.

2.3.1. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto. Não obstante, o Administrador e o Gestor, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem, em função da Política de Investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

2.3.2. Observadas as disposições previstas neste Regulamento, o Gestor deverá exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

2.3.3. O Gestor e o Administrador, conforme o caso, observados os termos do item 6.2.1, acima, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

2.4. A custódia dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Custodiante"), a qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.4.1. Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

2.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários 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.

2.4.3. As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

2.5. As atividades de escrituração de Cotas serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Escriturador").

2.6. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados pelo Auditor Independente.

2.7. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472, observado que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

2.7.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 32, §2º e 34 da Instrução CVM 472.

2.8. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.9. O Administrador, em nome do Fundo e considerando a recomendação do Gestor, poderá contratar outros terceiros para prestar serviços ao Fundo, desde que estes sejam devidamente habilitados nos termos da legislação vigente.

2.10. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, considerando recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, observado o quanto disposto no Capítulo V.

2.11. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

2.11.1. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

2.11.2. O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

2.12. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou o consultor especializado, conforme o caso, 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 imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (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.

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

2.12.2. O Fundo poderá emprestar seus 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.

2.12.3. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

2.12.4. As disposições previstas no inciso “(ix)” serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

2.13. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

3.1. Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas que, eventualmente, venham a ser contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

(iii) observado o disposto nos incisos "(ii)" e "(iii)" do item 3.2. abaixo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sendo certo que a representação do Fundo prevista no inciso "(ii)" do item 3.2. caberá exclusivamente ao Gestor;

(iv) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;

- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, exceto na hipótese prevista no item 2.4.2. acima;
- (vii) 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;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xii) contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição de Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
 - b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - c) conforme o caso, empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, 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
 - d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

- (xiii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) observar o escopo de atuação do Gestor, de acordo com as disposições deste Regulamento, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que o Gestor exerça diretamente os atos necessários para o atendimento de suas recomendações, conforme o caso;
- (xvi) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações do Gestor, caso aplicáveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xix) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;
- (xx) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xxi) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas; e
- (xxii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

3.1.1. Os serviços a que se referem as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso “(xii)” deste item podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

3.1.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do Parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

3.1.3. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Parágrafo 2º do artigo 31-A e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

3.1.4. O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

3.2. O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, especialmente CRI, ou, caso assim exigido pela regulamentação aplicável ao Fundo, recomendar a alienação ou aquisição ao Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, em relação aos ativos 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) negociar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, e contratar diretamente ou por meio de procuração que poderá ser outorgada pelo Administrador para este fim, em nome do Fundo, após análise de risco e compliance a ser realizada pelo Administrador, os intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem como, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, qualquer que seja sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor prevista nos termos da regulamentação aplicável;

(iii) observado o disposto no inciso “(ii)” acima, orientar e instruir o Administrador a celebrar os demais contratos, negócios jurídicos e realizar todas as demais operações necessárias à execução da

Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) acompanhar e supervisionar, sob sua responsabilidade, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, diretamente ou por meio de procuração a ser outorgada pelo Administrador do Fundo, caso aplicável, nos termos deste Regulamento;

(v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) recomendar ao Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(ix) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão, bem como, elaborar, em conjunto com o Administrador, os relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(x) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) encaminhar ao Administrador cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio de informações adicionais que permitam ao Administrador o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares;

(xii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;

(xiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- (xiv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xv) implementar e manter, em documento escrito, o qual conterá as informações previstas no artigo 12 do Anexo III do Código ANBIMA, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, e seu acompanhamento na carteira do Fundo;
- (xvi) observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor;
- (xvii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e
- (xviii) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

3.2.1. Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

3.2.2. O Administrador, caso necessário e de acordo com o escopo de atuação do Gestor, poderá conferir poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, outorgando as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

3.2.3. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO IV - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

4.1. O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a "Taxa de Administração").

4.1.1. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada como base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou
- (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

4.1.1.1. O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as Cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

4.1.2. **Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

4.1.3. **Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Escrituração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

4.1.4. Taxa de Escrituração: Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará remuneração mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior.

4.1.5. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

4.1.6. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do 4.1.3, acima, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

4.1.6.1. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

- (a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.
- (b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou

patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de i (i indo de M a N) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês i = mês de referência

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

4.1.6.2. A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

4.1.6.3. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

4.1.7. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

4.1.8. Não haverá cobrança de taxa de saída.

CAPÍTULO V - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

5.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, bem como no artigo 93 da Instrução CVM 555, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de

administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

5.1.1. No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor, conforme o caso.

5.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, em qualquer caso, ou pela CVM, nos casos de descredenciamento.

5.3. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

5.4. Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, poderá ser deliberada a substituição, destituição, ou manutenção dos demais prestadores de serviço do Fundo.

5.4.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre referidas partes, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral, por meio da alteração do presente Regulamento, ou caso o Gestor comprovadamente descumpra, conforme o caso, com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo.

5.5. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para fins de destituição do Gestor, devem ser observadas as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão.

5.6. Caso a Assembleia Geral referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou do novo gestor, conforme o caso, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou o novo gestor eleito, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

5.6.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 5.6. acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

5.7. A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

5.8. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

5.9. Caso o Administrador 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 dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.10. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

5.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

5.12. O Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, nas hipóteses de Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições específicas nos parágrafos abaixo:

5.12.1. Entende-se por "Justa Causa" a (i) comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, dolo, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras deste Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, do Gestor.

5.12.2. Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo, mediante envio de notificação do Administrador nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

5.12.3. Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Gestão correspondente ao período em que permanecer no cargo até a data de sua destituição ou

substituição e a Taxa de Performance, se houver, devida até a data de sua destituição ou substituição de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

5.12.4. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

CAPÍTULO VI - DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Alvo").

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. Sem prejuízo da Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

6.1.4. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento.

6.1.5. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., abaixo.

6.1.6. Caso o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.2. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

6.3. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “(i)” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos de Liquidez”).

6.3.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472.

6.3.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos de Liquidez.

6.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

6.6. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

6.6.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

6.6.2. Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

6.6.3. 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 que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, nestes casos, considerando a configuração de situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO VII - DOS FATORES DE RISCO

7.1. 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.

7.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos 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.

7.3. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, principalmente os seguintes:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo Brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de Crédito

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez podem comprometer a sua capacidade de pagamento e consequentemente podem trazer desdobramentos indesejáveis aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez. Ademais, tendo em vista a estrutura de atuação do Fundo, existe a possibilidade de que operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, venham a acarretar perdas ao Fundo.

pela falta de capacidade de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações de ativos que compõe a carteira do Fundo.

(iii) Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

(iv) Risco tributário

Nos termos da Lei nº 9.779, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Nos termos da mesma Lei, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência de imposto de renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, Inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados,

cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe atribuam o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

Assim, 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.

(v) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

A legislação vigente determina que, em determinadas condições, a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da 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.

(vi) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e, eventualmente, gerar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, já que haverá dependência exclusiva aos resultados atingidos por um determinado segmento de mercado.

(vii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

(viii) Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, 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 outorgada 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.

(ix) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo Financeiros e dos Ativos Financeiros

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

(x) Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem movimentos de mercado, alheios à vontade do Administrador e do Gestor que possam influenciar o preço dos ativos do Fundo, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

(xi) Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Ainda, a alteração do arcabouço normativo que possa interferir na atividade do Fundo, dos fundos investidos ou de ambos poderá acarretar perdas ao patrimônio do Fundo e aos Cotistas.

(xii) Riscos de impossibilidade de investimento

Não há garantias de que os investimentos almejados pelo Fundo estejam disponíveis no momento da devida alocação e em quantidades convenientes para atendimento da Política de Investimentos, o que pode resultar em atrasos, investimentos inferiores ou na incapacidade de alocação em ativos imobiliários pretendidos pelo Gestor. O contrário também pode ocorrer, ou seja, o desinvestimento também não ocorrer ou ser realizado em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, levando-se em consideração as condições de mercado naquele momento.

(xiii) Propriedade das Cotas e não dos ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xiv) Risco relativo à concentração de Cotas

Existe a possibilidade de que um ou poucos Cotistas detenham parcela substancial das Cotas do Fundo, ocasionando uma posição significativamente concentrada. Caso isso ocorra, há possibilidade de que eventuais decisões em Assembleias Gerais sejam estabelecidas de forma direcionada ao atendimento de demandas ou interesses deste(s) Cotista(s).

(xv) Risco de quórum reduzido em Assembleias Gerais

Por características gerais, os fundos imobiliários tendem a ter um número elevado de Cotistas, o que em determinado momento pode impossibilitar que matérias sejam aprovadas em determinadas assembleias, trazendo desta forma, prejuízos ao Fundo e podendo acarretar até mesmo na liquidação antecipada do Fundo.

(xvi) Risco de Descontinuidade do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xvii) Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, poderá haver o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo. 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.

(xviii) Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador da oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

7.4. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

7.5. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

8.1. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item 8.2. abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

8.2. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto, ressalvado o disposto no item 5.12. e subitens deste Regulamento.

8.3. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares,

exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

8.3.1. As alterações referidas nos incisos “(i)” e “(ii)” do item 8.3. devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

8.3.2. A alteração referida no inciso “(iii)” do item 8.3. deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

8.4. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

8.4.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

8.4.2. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação, sendo certo que a segunda convocação poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação, dentro dos prazos e limites estabelecidos pela regulamentação aplicável.

8.5. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

8.5.1. Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, dentre outras, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

8.6. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

8.7. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.8. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 8.7. acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

8.9. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 8.7. acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

8.10. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

8.11. 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*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.11.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

8.12. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 de Cotistas.

8.13. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii) (xi) e (xii) do item 8.1. acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

8.13.1. Os percentuais de que trata o item 8.13. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.13.2. Sem prejuízo das demais disposições constantes neste Regulamento, com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas e poder de decisão nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e consequente danos a eventuais Cotistas minoritários, com a devida observação ao quanto previsto no §2º do artigo 15 da Instrução CVM 472, os Cotistas que possuam um percentual superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo poderão exercer seu direito de voto em relação a Cotas que representem somente 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo em Assembleias Gerais cujas deliberações sejam relativas à:

- (i) destituição ou substituição do Gestor;
- (ii) alteração do objeto do Fundo;
- (iii) alteração da política de investimento do Fundo;

- (iv) alteração do público alvo do Fundo; ou
- (v) alteração do Regulamento com o objetivo de refletir os itens acima.

8.13.3. Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.13.4. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

8.14. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

8.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

8.14.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto neste item, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos neste item.

8.14.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

8.15. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

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

8.15.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 8.15. acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria 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
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

8.16. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

8.16.1. O pedido de que trata o item acima deve vir acompanhado de eventuais 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.

8.16.2. O percentual de que trata o item acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

8.17. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

8.17.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.17.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

8.17.3. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

8.17.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

8.17.5. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

(i) ser Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(iv) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(v) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

8.17.6. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.18. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

8.18.1. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses do item 8.15.1.

CAPÍTULO IX - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

9.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

9.2. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

9.2.1. O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de Cotas, em classe única, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

9.3. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

9.4. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, em conformidade com características de primeira emissão constantes do "Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

9.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, a qual deverá ser, necessariamente, aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ("Capital Autorizado").

9.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma prevista no item 9.5. acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (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; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de

aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor 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, conforme recomendação do Gestor.

9.5.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 9.5. acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de referidas novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, respeitando os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, cujo exercício será concedido na proporção de suas respectivas participações, de acordo com os termos e condições aprovados na Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do administrador, conforme o caso, que aprovar referida nova emissão de Cotas. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a Oferta.

9.5.3. Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

9.5.4. Sem prejuízo do disposto no item 9.5. acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 9.5.1. acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

9.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

9.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

9.8. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme definido pelo Administrador.

9.8.1. Para efeitos do disposto neste item, não serão consideradas como negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

9.9. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

9.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

9.11. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

9.11.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Documento de Subscrição, o termo de adesão ao regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimentos descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de adesão e ciência de risco, nos termos da regulamentação em vigor.

9.12. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta, nos termos do Documento de Subscrição.

9.12.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição.

CAPÍTULO X - DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE

10.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

10.2. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos

integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

10.3. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XI - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

11.1. O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou nos demais casos previstos na legislação e regulamentação específicos.

11.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, bem como demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

11.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.

11.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

11.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção do procedimento previsto no item 11.4. acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

11.6. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

11.7. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma

estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

11.8. Nas hipóteses 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.

11.9. 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.

11.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e
- (iii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

12.1. Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, observado o disposto no item 4.1.7. acima, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (x) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se for o caso;
- (xi) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472; e
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

12.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

12.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

13.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 e demais regras aplicáveis, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

13.2. Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre, oriundos da distribuição de rendimentos dos Ativos Alvo poderão, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, observado que os ajustes a valor de mercado dos Ativos Alvo não serão considerados para efeitos do cálculo de resultado do Fundo, para fins de distribuição mensal aos Cotistas ("Lucros Mensais").

13.3. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Mensais, auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Mensais no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

13.4. O Gestor, de comum acordo com Administrador, poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, e a obrigação estabelecida nos termos do item 19.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação, caso aplicável.

13.5. Farão jus aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata o item 13.2. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Mensais de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos no 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a qual deverá ocorrer até o fechamento do último dia útil de cada mês de apuração.

13.6. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.

13.7. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados mensalmente, pelo Fundo.

13.8. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.

13.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 13.8. acima não se realize, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

13.9. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XIV - DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

14.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

14.2. A apuração do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

14.3. O critério de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

15.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM 472, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.brtrust.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

15.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

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

15.4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

15.4.1. Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante, além das hipóteses previstas no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472, qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

CAPÍTULO XVI - DA TRIBUTAÇÃO

16.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo envidará melhores esforços para não aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham 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 em circulação. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o

Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de 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.

16.3. Não há garantia por parte do Administrador e/ou do Gestor, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no inciso "i" e "ii" do item 16.2. acima; já quanto ao inciso "iii" do item 16.2, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 9.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 13.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas descritas neste item 16.3 e no item 16.1 acima,, o Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamentotributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação do Fundo, o Gestor e o Administradorenvindarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os cotistas informados a respeito de tais medidas por meio da publicação de fato relevante.

CAPÍTULO XVII- DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

17.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

17.3. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

17.4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 31 de maio de 2023.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A..

**ANEXO II - CARACTERÍSTICAS DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão").

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 1.271.101 (um milhão, duzentas e setenta e uma mil e cento e uma) novas cotas (" <u>Novas Cotas</u> "), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Valor Unitário	O preço unitário de emissão de R\$ 98,34 (noventa e oito reais e trinta e quatro centavos), valor este fixado, nos termos do item 9.5.1 do Regulamento, considerando o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo no dia 31 de maio de 2022, considerando um desconto de 2,57% (dois inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento).
Taxa de Distribuição Primária	A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 3,72% (três inteiros e setenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta. Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.
Montante Inicial da Oferta	O valor total da Emissão, que será de, inicialmente, até R\$ 125.000.072,34 (cento e vinte e cinco milhões e setenta e dois reais e

	trinta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), podendo ser (i) aumentado em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 150.000.067,14 (cento e cinquenta milhões e sessenta e sete reais e quatorze centavos); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida).
Captação Mínima	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.087,94 (cinquenta milhões e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), equivalentes a 508.441 (quinhentas e oito mil e quatrocentas e quarenta e um) Novas Cotas.
Lote Adicional	A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 254.220 (duzentas e cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 102 (cento e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.030,68 (dez mil e trinta reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única

Forma de Distribuição:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.909, 30º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (" <u>Coordenador Líder</u> "), sob o regime de melhores esforços. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.
Forma de Integralização:	As Novas Cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (a) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (b) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta (" <u>Período do Colocação</u> ").
Público Alvo da Oferta:	A Oferta é destinada a: (i) " <u>Investidores Institucionais</u> ", quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência

	<p>complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.019,46 (um milhão e dezenove reais e quarenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), que equivale à quantidade mínima de 10.169 (dez mil e cento e sessenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada; e (ii) "<u>Investidores Não Institucionais</u>", quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.921,12 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e um reais e doze centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), que equivale à quantidade máxima de 10.168 (dez mil e cento e sessenta e oito) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial (em conjunto, os "<u>Investidores</u>").</p>
--	--

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

Estudo de Viabilidade Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às cotas da terceira emissão do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi realizado pela Kilima Gestão de Recursos LTDA. ("Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo ("Estudo").

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo ("Regulamento") e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo").

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (viii) cotas de fundos de investimento, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Alvo").

O Estudo ora apresentado foi elaborado para informar aos cotistas do Fundo a estratégia a ser adotada pelo Gestor, quando da captação dos recursos financeiros. Naturalmente, o Estudo realizado e as conclusões obtidas são dependentes das premissas adotadas pelo Gestor – tais como inflação acumulada do período, taxa de juros praticada pelo mercado, dentre outras. Com efeito, as premissas, muitas vezes, serão estimativas e, por mais que sejam devidamente calculadas e baseadas em um racional econômico-financeiro, elas podem se desviar da realidade futura

praticada. Dessa forma, esse Estudo não deve ser considerado como uma promessa ou uma garantia de rentabilidade a ser auferida, mas, sim, uma tentativa de esclarecimento aos investidores sobre a estratégia a ser adotada e os fundamentos que a sustentam.

I. Viabilidade Técnica, Comercial e Econômica: Premissas do Estudo de Viabilidade

O método de análise utilizado para a verificação da rentabilidade do Fundo é baseado na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta (conforme mencionados nos Anexos I e II deste Estudo), nos Ativos Alvo, majoritariamente em CRIs, mas, também, em Ativos de Liquidez, conforme estipulado no Regulamento e no Prospecto. A partir da dinâmica de alocação dos recursos, projetaram-se os rendimentos esperados (entradas de dividendos periódicos) e o ganho de capital (realizado e não realizado) dos ativos adquiridos (valorização do ativo no mercado secundário).

Ao estimar a evolução da alocação de recursos do Fundo nos Ativos Alvo, consideramos que a alocação será realizada em prazo semelhante à primeira emissão de cotas do Fundo. Sendo assim, consideramos que, após a liquidação das cotas desta oferta, o Fundo realizará as alocações ao longo dos próximos 4 (quatro) meses subsequentes à liquidação da oferta, no qual estimamos que o primeiro mês terá representado 25% (cinquenta por cento) das alocações dos ativos descritos no anexo II, enquanto o segundo, terceiro e quarto mês serão representativos, cada um, por 25% (vinte e cinco) da alocação do Fundo. Com esse cenário em mente, o Gestor considerou o investimento em 15 (quinze) Ativos Alvo, dos quais todos são CRIs, com exposição máxima de até 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo em cada ativo alocado, conforme pipeline estimativo adicionado abaixo:

Operação	Segmento	Volume (R\$)	Indexador	Taxa de Compra	Garantia
Operação 1	Energia	30.000.000	IPCA+	11,0%	AF de Cotas, AF de equipamentos, AF de Direito de uso de Superfície, CF de Recebíveis e Aval, Fundo de Despesas
Operação 2	Residencial	100.000.000	IPCA+	10,8%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 3	Residencial	30.000.000	IPCA+	11,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 4	Loteamento	4.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 5	Residencial	50.000.000	CDI+	7,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 6	Residencial	55.000.000	IPCA+	10,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 7	Loteamento	144.000.000	IPCA+	11,9%	AF de Cotas, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 8	Energia	95.000.000	IPCA+	8%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis e Aval
Operação 9	Residencial	5.000.000	IPCA+	9%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 10	Residencial	38.000.000	IPCA+	10,2%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 11	Residencial	20.000.000	IPCA+	10,5%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 12	Residencial	80.000.000	IPCA+	10,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 13	BTS	11.600.000	IPCA+	11%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 14	Residencial	440.000.000	CDI+	9%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra
Operação 15	Corporativo	50.000.000	CDI+	9%	AF de Imóveis, Aval

Foi considerada a manutenção da carteira atual do fundo composta de 26 ativos, entre CRIs e FII. A qual foi mantida a rentabilidade dos papéis e ajustada a rentabilidade de acordo com as perspectivas de inflação e juros, posteriormente descritas. A essa carteira foi adicionada os novos ativos, que serão adquiridos com os recursos provenientes da oferta.

Ressalta-se, contudo, que o prazo de alocação do Fundo poderá se estender ou reduzir, a depender do volume de negociação dos ativos, das condições de negociação no mercado ou, até mesmo, das estratégias adotadas pelo Gestor.

Apresenta-se no Anexo II a simulação da expectativa de rentabilidade do Fundo. Para tanto, a inflação considerada e os juros (CDI) foram projetados pela equipe econômica da Kilima Gestão de Recursos LTDA. na data base de 30 de novembro de 2023¹.

O Estudo e as estimativas apresentadas consideram a alocação estratégica em ativos que permitam um ganho em rendimento até o vencimento. A estrutura regulatória do setor, para efeitos do presente Estudo, foi considerada como inalterada ao longo dos anos. Assim, rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"). A análise considera que a integralidade dos rendimentos dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez serão distribuídos mensalmente ao cotista, deduzidos os tributos e despesas do Fundo.

¹ Projeções econômicas realizadas pela Gestora.

O Anexo II apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que a simulação se inicia no mês de fevereiro de 2024.

Para a realização dessa análise, foram utilizadas premissas econômicas baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário e do mercado de fundos de investimento imobiliários, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época da elaboração do presente Estudo de Viabilidade. Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como promessa ou garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros, conforme apresentado acima ("Pipeline Indicativo"). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário e de recebíveis imobiliários. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas

envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade.

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

II. Viabilidade Financeira: Resultados Obtidos

Por meio do Estudo, considerando as premissas utilizadas pelo Gestor e demais considerações apresentadas, o retorno nominal anual projetado ao cotista no primeiro ano é de 13,18% (treze inteiros e dezoito centésimos por cento).

A referida taxa de retorno foi alcançada conforme cálculo realizado abaixo:

DRE Gerencial Estimada	Valores
Patrimônio Líquido Fim do 3º Ano após Oferta Base	R\$ 190.148.800,7
Resultado Bruto Apurado pelo Fundo ¹	R\$ 29.071.783,6
Taxa de Administração, Performance e Demais Custos Recorrentes	-R\$ 3.574.826,6
Resultado Líquido - Distribuição Bruta de Dividendos	R\$ 25.496.957,0
Quantidade de Cotas após a 1ª Emissão - Considerando o Volume Base	R\$ 2.045.632,8
Dividend Yield por Cota ²	R\$ 12,5
	13,18% a.a.
CDI Projetado do Período	11,0% a.a.
Spread Over DI - Bruto	4,0% a.a.
Spread Over DI - Líquido	1,9% a.a.
IPCA do Período	4,7% a.a.
Spread Over IPCA - Bruto	10,3% a.a.
Spread Over IPCA - Líquido	8,1% a.a.

Nota: (1) Desconsiderando efeitos de ganhos de capital e (2) Desconsiderando o custo de emissão.

III. Fatores de Risco

A elaboração do Estudo em referência foi realizada pelo Gestor.

Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial os fatores de risco (i) Risco de potencial conflito de interesses; (ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento; (iii) Risco sistêmico e do setor imobiliário; (iv) Risco

de decisões judiciais desfavoráveis; (v) Risco quanto à Política de Investimento do Fundo.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

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

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O SURTO, EPIDEMIA, PANDEMIA E/OU ENDEMICIA DE DOENÇAS NO GERAL, INCLUSIVE AQUELAS PASSÍVEIS DE TRANSMISSÃO POR HUMANOS, COMO O CORONAVÍRUS (COVID-19), O ZIKA, O EBOLA, A GRIPE AVIÁRIA, A FEBRE AFTOSA, A GRIPE SUÍÇA, A SÍNDROME RESPIRATÓRIA NO ORIENTE MÉDIO OU MERS E A SÍNDROME RESPIRATÓRIA AGUDA GRAVE OU SARS, PODEM 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, PODENDO, INCLUSIVE, AFETAR DIRETAMENTE O MERCADO IMOBILIÁRIO, O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, O FUNDO E O RESULTADO DE SUAS OPERAÇÕES, INCLUINDO EM RELAÇÃO AOS ATIVOS ALVO. SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TAMBÉM PODEM RESULTAR EM POLÍTICAS DE QUARENTENA DA POPULAÇÃO E/OU EM MEDIDAS MAIS RÍGIDAS DE ISOLAMENTO FORÇADO E COMPLETO DA POPULAÇÃO (LOCKDOWN), O QUE PODE VIR A PREJUDICAR AS OPERAÇÕES, RECEITAS E DESEMPENHO DO FUNDO E DOS ATIVOS ALVO QUE VIEREM A COMPOR SEU PORTFÓLIO E DOS IMÓVEIS QUE OS LASTREIAM, CONFORME O CASO, BEM COMO AFETAR NEGATIVAMENTE A VALORIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO E DE SEUS RENDIMENTOS.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE REPRESENTAM MERA EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE DO FUNDO COM BASE NOS RENDIMENTOS DOS CRIS A SEREM POTENCIALMENTE ADQUIRIDOS. O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO PRETENDE ESTIMAR QUALQUER VALORIZAÇÃO NO PREÇO DE MERCADO DA COTA DO FUNDO. TAL ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVE SERVIR DE FORMA ISOLADA COMO BASE PARA A TOMADA DE DECISÃO QUANTO AO INVESTIMENTO NO FUNDO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DO GESTOR, VEJA O ITEM “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR E PELO ADMINISTRADOR” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

São Paulo, 22 de dezembro de 2023

DocuSigned by:
Abraham José da Rocha
452F268BB8FC4C5...

DocuSigned by:
Eduardo Levy
1401A8D38132485...

KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO I – VIABILIDADE FINANCEIRA

Para a elaboração do estudo de viabilidade e retorno do Fundo, foram consideradas as despesas recorrentes do Fundo. Abaixo, passa-se, rapidamente, por todas as despesas recorrentes que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos do Regulamento do Fundo, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a "Taxa de Administração").

CUSTOS DA OFERTA: Os custos estimados para a oferta são estimados em aproximadamente R\$2.415.240,80, e abrangem os custos de Comissão de Coordenação e Estruturação, Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação, Comissão de Colocação, Imposto sobre a Comissão de Colocação, Assessor Legal, Taxa de Registro da CVM, Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3, Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3, Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3, Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3, Taxa de Registro ANBIMA, Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas.

ANEXO II – VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA

[A viabilidade técnica e econômica segue na página seguinte.]

Global Performance Metrics - Q3 2024												
Region	North America				Europe				Asia-Pacific			
	USA	Canada	Mexico	Latin Am.	UK	Germany	France	Italy	Japan	China	India	Australia
Product Line	Electronics				Software				Services			
	Smartphones	Laptops	Tablets	Wearables	SaaS	Cloud	AI/ML	IoT	Consulting	Cloud	IT Support	Managed
Q3 Sales (\$M)	120.5	45.2	18.7	3.1	85.3	32.1	15.4	2.8	60.2	25.8	12.3	4.5
Q3 Profit (\$M)	35.2	12.8	5.1	0.9	25.6	9.4	4.2	0.7	18.5	7.9	3.2	1.1
Q3 Margin (%)	29.2	28.3	27.0	29.0	30.0	29.3	27.3	25.0	30.7	30.6	26.0	24.4
Q3 Units (K)	15.2	5.8	2.3	0.4	10.5	3.9	1.9	0.3	7.8	3.2	1.5	0.6
Q3 New Customers (K)	2.1	0.8	0.3	0.05	1.5	0.6	0.3	0.05	1.2	0.5	0.2	0.1
Q3 Churn Rate (%)	0.5	0.3	0.2	0.1	0.4	0.2	0.1	0.05	0.6	0.3	0.1	0.05
Q3 Net Promoter Score	7.2	6.8	6.5	6.9	7.5	7.1	6.9	7.3	7.8	7.4	7.0	7.2
Q3 Customer Satisfaction	8.5	8.2	8.0	8.3	8.7	8.4	8.2	8.6	8.9	8.5	8.3	8.7
Q3 Employee Engagement	8.1	7.9	7.7	7.8	8.3	8.0	7.8	8.2	8.6	8.2	8.0	8.4
Q3 Innovation Index	9.0	8.8	8.6	8.9	9.2	8.9	8.7	9.1	9.5	9.1	8.9	9.3
Q3 Sustainability Score	8.8	8.5	8.3	8.6	9.0	8.7	8.5	8.9	9.3	8.9	8.7	9.1
Q3 Diversity & Inclusion	8.6	8.3	8.1	8.4	8.8	8.5	8.3	8.7	9.1	8.7	8.5	8.9
Q3 Social Responsibility	8.4	8.1	7.9	8.2	8.6	8.3	8.1	8.5	8.9	8.5	8.3	8.7
Q3 Environmental Impact	8.2	7.9	7.7	8.0	8.4	8.1	7.9	8.3	8.7	8.3	8.1	8.5
Q3 Governance & Ethics	8.0	7.7	7.5	7.8	8.2	7.9	7.7	8.1	8.5	8.1	7.9	8.3
Q3 Compliance Score	7.8	7.5	7.3	7.6	8.0	7.7	7.5	7.9	8.3	7.9	7.7	8.1
Q3 Risk Management	7.6	7.3	7.1	7.4	7.8	7.5	7.3	7.7	8.1	7.7	7.5	7.9
Q3 Resilience Index	7.4	7.1	6.9	7.2	7.6	7.3	7.1	7.5	7.9	7.5	7.3	7.7
Q3 Adaptability Score	7.2	6.9	6.7	7.0	7.4	7.1	6.9	7.3	7.7	7.3	7.1	7.5
Q3 Innovation Pipeline	7.0	6.7	6.5	6.8	7.2	6.9	6.7	7.1	7.5	7.1	6.9	7.3
Q3 Future Outlook	6.8	6.5	6.3	6.6	7.0	6.7	6.5	6.9	7.3	6.9	6.7	7.1
Q3 Strategic Alignment	6.6	6.3	6.1	6.4	6.8	6.5	6.3	6.7	7.1	6.7	6.5	6.9
Q3 Overall Performance	6.4	6.1	5.9	6.2	6.6	6.3	6.1	6.5	6.9	6.5	6.3	6.7
Q3 Growth Potential	6.2	5.9	5.7	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	6.7	6.3	6.1	6.5
Q3 Market Position	6.0	5.7	5.5	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	6.5	6.1	5.9	6.3
Q3 Competitive Advantage	5.8	5.5	5.3	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	6.3	5.9	5.7	6.1
Q3 Long-term Vision	5.6	5.3	5.1	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	6.1	5.7	5.5	5.9
Q3 Future Goals	5.4	5.1	4.9	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	5.9	5.5	5.3	5.7
Q3 Strategic Initiatives	5.2	4.9	4.7	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5
Q3 Key Challenges	5.0	4.7	4.5	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	5.5	5.1	4.9	5.3
Q3 Opportunities	4.8	4.5	4.3	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	5.3	4.9	4.7	5.1
Q3 Future Prospects	4.6	4.3	4.1	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	5.1	4.7	4.5	4.9
Q3 Final Summary	4.4	4.1	3.9	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	4.9	4.5	4.3	4.7
Q3 Overall Rating	4.2	3.9	3.7	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	4.7	4.3	4.1	4.5
Q3 Final Score	4.0	3.7	3.5	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	4.5	4.1	3.9	4.3

Product Line	Global Performance Metrics - Q3 2024											
	USA	Canada	Mexico	Latin Am.	UK	Germany	France	Italy	Japan	China	India	Australia
Electronics	120.5	45.2	18.7	3.1	85.3	32.1	15.4	2.8	60.2	25.8	12.3	4.5
Software	35.2	12.8	5.1	0.9	25.6	9.4	4.2	0.7	18.5	7.9	3.2	1.1
Services	29.2	28.3	27.0	29.0	30.0	29.3	27.3	25.0	30.7	30.6	26.0	24.4
Units (K)	15.2	5.8	2.3	0.4	10.5	3.9	1.9	0.3	7.8	3.2	1.5	0.6
New Customers (K)	2.1	0.8	0.3	0.05	1.5	0.6	0.3	0.05	1.2	0.5	0.2	0.1
Churn Rate (%)	0.5	0.3	0.2	0.1	0.4	0.2	0.1	0.05	0.6	0.3	0.1	0.05
Net Promoter Score	7.2	6.8	6.5	6.9	7.5	7.1	6.9	7.3	7.8	7.4	7.0	7.2
Customer Satisfaction	8.5	8.2	8.0	8.3	8.7	8.4	8.2	8.6	8.9	8.5	8.3	8.7
Employee Engagement	8.1	7.9	7.7	7.8	8.3	8.0	7.8	8.2	8.6	8.2	8.0	8.4
Innovation Index	9.0	8.8	8.6	8.9	9.2	8.9	8.7	9.1	9.5	9.1	8.9	9.3
Sustainability Score	8.8	8.5	8.3	8.6	9.0	8.7	8.5	8.9	9.3	8.9	8.7	9.1
Diversity & Inclusion	8.6	8.3	8.1	8.4	8.8	8.5	8.3	8.7	9.1	8.7	8.5	8.9
Social Responsibility	8.4	8.1	7.9	8.2	8.6	8.3	8.1	8.5	8.9	8.5	8.3	8.7
Environmental Impact	8.2	7.9	7.7	8.0	8.4	8.1	7.9	8.3	8.7	8.3	8.1	8.5
Governance & Ethics	8.0	7.7	7.5	7.8	8.2	7.9	7.7	8.1	8.5	8.1	7.9	8.3
Compliance Score	7.8	7.5	7.3	7.6	8.0	7.7	7.5	7.9	8.3	7.9	7.7	8.1
Risk Management	7.6	7.3	7.1	7.4	7.8	7.5	7.3	7.7	8.1	7.7	7.5	7.9
Resilience Index	7.4	7.1	6.9	7.2	7.6	7.3	7.1	7.5	7.9	7.5	7.3	7.7
Adaptability Score	7.2	6.9	6.7	7.0	7.4	7.1	6.9	7.3	7.7	7.3	7.1	7.5
Innovation Pipeline	7.0	6.7	6.5	6.8	7.2	6.9	6.7	7.1	7.5	7.1	6.9	7.3
Future Outlook	6.8	6.5	6.3	6.6	7.0	6.7	6.5	6.9	7.3	6.9	6.7	7.1
Strategic Alignment	6.6	6.3	6.1	6.4	6.8	6.5	6.3	6.7	7.1	6.7	6.5	6.9
Overall Performance	6.4	6.1	5.9	6.2	6.6	6.3	6.1	6.5	6.9	6.5	6.3	6.7
Growth Potential	6.2	5.9	5.7	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	6.7	6.3	6.1	6.5
Market Position	6.0	5.7	5.5	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	6.5	6.1	5.9	6.3
Competitive Advantage	5.8	5.5	5.3	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	6.3	5.9	5.7	6.1
Long-term Vision	5.6	5.3	5.1	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	6.1	5.7	5.5	5.9
Future Goals	5.4	5.1	4.9	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	5.9	5.5	5.3	5.7
Strategic Initiatives	5.2	4.9	4.7	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5
Key Challenges	5.0	4.7	4.5	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	5.5	5.1	4.9	5.3
Opportunities	4.8	4.5	4.3	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	5.3	4.9	4.7	5.1
Future Prospects	4.6	4.3	4.1	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	5.1	4.7	4.5	4.9
Final Summary	4.4	4.1	3.9	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	4.9	4.5	4.3	4.7
Overall Rating	4.2	3.9	3.7	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	4.7	4.3	4.1	4.5
Final Score	4.0	3.7	3.5	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	4.5	4.1	3.9	4.3

Product Line	Global Performance Metrics - Q3 2024											
	USA	Canada	Mexico	Latin Am.	UK	Germany	France	Italy	Japan	China	India	Australia
Electronics	120.5	45.2	18.7	3.1	85.3	32.1	15.4	2.8	60.2	25.8	12.3	4.5
Software	35.2	12.8	5.1	0.9	25.6	9.4	4.2	0.7	18.5	7.9	3.2	1.1
Services	29.2	28.3	27.0	29.0	30.0	29.3	27.3	25.0	30.7	30.6	26.0	24.4
Units (K)	15.2	5.8	2.3	0.4	10.5	3.9	1.9	0.3	7.8	3.2	1.5	0.6
New Customers (K)	2.1	0.8	0.3	0.05	1.5	0.6	0.3	0.05	1.2	0.5	0.2	0.1
Churn Rate (%)	0.5	0.3	0.2	0.1	0.4	0.2	0.1	0.05	0.6	0.3	0.1	0.05
Net Promoter Score	7.2	6.8	6.5	6.9	7.5	7.1	6.9	7.3	7.8	7.4	7.0	7.2
Customer Satisfaction	8.5	8.2	8.0	8.3	8.7	8.4	8.2	8.6	8.9	8.5	8.3	8.7
Employee Engagement	8.1	7.9	7.7	7.8	8.3	8.0	7.8	8.2	8.6	8.2	8.0	8.4
Innovation Index	9.0	8.8	8.6	8.9	9.2	8.9	8.7	9.1	9.5	9.1	8.9	9.3
Sustainability Score	8.8	8.5	8.3	8.6	9.0	8.7	8.5	8.9	9.3	8.9	8.7	9.1
Diversity & Inclusion	8.6	8.3	8.1	8.4	8.8	8.5	8.3	8.7	9.1	8.7	8.5	8.9
Social Responsibility	8.4	8.1	7.9	8.2	8.6	8.3	8.1	8.5	8.9	8.5	8.3	8.7
Environmental Impact	8.2	7.9	7.7	8.0	8.4	8.1	7.9	8.3	8.7	8.3	8.1	8.5
Governance & Ethics	8.0	7.7	7.5	7.8	8.2	7.9	7.7	8.1	8.5	8.1	7.9	8.3
Compliance Score	7.8	7.5	7.3	7.6	8.0	7.7	7.5	7.9	8.3	7.9	7.7	8.1
Risk Management	7.6	7.3	7.1	7.4	7.8	7.5	7.3	7.7	8.1	7.7	7.5	7.9
Resilience Index	7.4	7.1	6.9	7.2	7.6	7.3	7.1	7.5	7.9	7.5	7.3	7.7
Adaptability Score	7.2	6.9	6.7	7.0	7.4	7.1	6.9	7.3	7.7	7.3	7.1	7.5
Innovation Pipeline	7.0	6.7	6.5	6.8	7.2	6.9	6.7	7.1	7.5	7.1	6.9	7.3
Future Outlook	6.8	6.5	6.3	6.6	7.0	6.7	6.5	6.9	7.3	6.9	6.7	7.1
Strategic Alignment	6.6	6.3	6.1	6.4	6.8	6.5	6.3	6.7	7.1	6.7	6.5	6.9
Overall Performance	6.4	6.1	5.9	6.2	6.6	6.3	6.1	6.5	6.9	6.5	6.3	6.7
Growth Potential	6.2	5.9	5.7	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	6.7	6.3	6.1	6.5
Market Position	6.0	5.7	5.5	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	6.5	6.1	5.9	6.3
Competitive Advantage	5.8	5.5	5.3	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	6.3	5.9	5.7	6.1
Long-term Vision	5.6	5.3	5.1	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	6.1	5.7	5.5	5.9
Future Goals	5.4	5.1	4.9	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	5.9	5.5	5.3	5.7
Strategic Initiatives	5.2	4.9	4.7	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5
Key Challenges	5.0	4.7	4.5	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	5.5	5.1	4.9	5.3
Opportunities	4.8	4.5	4.3	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	5.3	4.9	4.7	5.1
Future Prospects	4.6	4.3	4.1	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	5.1	4.7	4.5	4.9
Final Summary	4.4	4.1	3.9	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	4.9	4.5	4.3	4.7
Overall Rating	4.2	3.9	3.7	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	4.7	4.3	4.1	4.5
Final Score	4.0	3.7	3.5	3.8	4.2	3.9	3.7	4.1	4.5	4.1	3.9	4.3

Product Line	Global Performance Metrics - Q3 2024											
	USA	Canada	Mexico	Latin Am.	UK	Germany	France	Italy	Japan	China	India	Australia
Electronics	120.5	45.2	18.7	3.1	85.3	32.1	15.4	2.8	60.2	25.8	12.3	4.5
Software	35.2	12.8	5.1	0.9	25.6	9.4	4.2	0.7	18.5	7.9	3.2	1.1
Services	29.2	28.3	27.0	29.0	30.0	29.3	27.					

ANEXO III

MATERIAL PUBLICITÁRIO

[O material publicitário segue na página seguinte.]

MATERIAL PUBLICITÁRIO



KILIMA ASSET

Uma empresa do Grupo Monte Bravo

CONFIANÇA & CONHECIMENTO

+ 30 Mil clientes confiam na Monte Bravo
+ 35 Bilhões de patrimônio sob assessoria da Monte Bravo

ECOSSISTEMA MONTE BRAVO

Monte Bravo Investimentos, MB Wealth, Kilima Asset, Alpa Educacional

PRESENÇA NACIONAL

Escritórios nas principais cidades do Brasil.

- Belo Horizonte
- Brasília
- Campinas
- Curitiba
- Goiânia
- Porto Alegre
- Rio de Janeiro
- São Paulo

Nota: As informações acima referem-se à Monte Bravo.

ROBUSTEZ

Equipe experiente e multidisciplinar
+500 profissionais altamente capacitados

COMPROMISSO

Índice de Satisfação dos Clientes 97%
NPS - Net Promoter Score

RESPONSABILIDADE SOCIAL

Atuamos em diversas iniciativas para estimular a transformação social na vida de crianças, jovens e suas famílias.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Quem somos

KILIMA | GESTÃO DE RECURSOS

**SOFISTICADA
SIMPLES**

A **KILIMA Asset** é uma gestora multiproduto, focada em estratégias de diversificação em classes de ativos tradicionais e alternativos, no Brasil e no exterior, com o objetivo de ser considerada a parceira de investimento preferencial de seus clientes.

Para isso, unimos uma **equipe com experiência** em gestão de ativos, para estar na dianteira do mercado, oferecendo produtos financeiros que atendam as reais necessidades dos clientes.

Acreditamos que **bons relacionamentos** se constroem com **confiança** e **proximidade**.

KILIMA.COM.BR

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

O que fazemos

Na Kilima Asset, trabalhamos em três verticais: Estruturados & Alternativos, Gestão Ativa e Carteiras.

Estruturado & Alternativos

Renda Fixa Crédito Privado

Fundos Exclusivos e Carteiras Administradas

Oferecemos estratégias alinhadas às diferentes necessidades, prezando a busca por retornos de longo prazo com diversificação de ativos e controle de risco.

Nossa filosofia de investimentos concilia aspectos fundamentalistas com uma abordagem quantitativa para risco e construção de carteiras. Dessa forma, desenvolvemos produtos com disciplina e perspectiva de longo prazo.

O QUE FAZEMOS

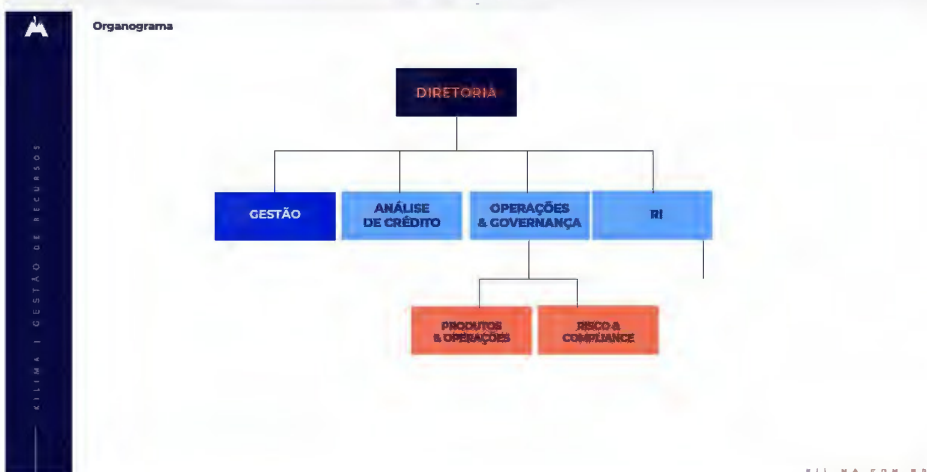
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACETAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACETAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe

GABRIEL MARRETA, GESTÃO

Iniciou a carreira no mercado financeiro no time de gestão de fundos de crédito da JP Morgan Asset Management Brasil. Em 2018, ingressou na Plural Gestão de Recursos, onde continuou se especializando em análise de crédito privado. A partir de 2019, passou a atuar com os fundos imobiliários da gestora, com foco nos segmentos de Fundo de Fundos e CDOs. Posteriormente, ingressou na Kilima Asset para atuar no time de Gestão de crédito privado, fundos de recebíveis e estruturados.

ALEXANDRE ROCHA, COO

COO e co-fundador da Kilima Asset, tendo sido responsável pelo planejamento, estruturação, gerenciamento de todo arcabouço operacional da gestora. Possui mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro, tendo iniciado a carreira na Agora CTVM, transferindo-se posteriormente para o grupo Brasil Plural. É Bacharel em Administração de Empresas e pós-graduado em Gestão de Negócios pelo IBMEC.

MARIANA ROCHA, GESTÃO

Mariana começou sua trajetória na área de ratings corporativos da Fitch Ratings. Posteriormente, atuou nas áreas de análise e gestão de crédito da Fundação Petros de Seguridade Social. Em 2020, se juntou ao time da Origina Gestão de Recursos onde, como sócia, estruturou a área de análise de crédito e foi responsável pela gestão dos fundos de casa. Passou a integrar a equipe da Kilima em 2023 para atuar na gestão das estratégias de crédito.

JOSÉ AUGUSTO, ANÁLISE DE CRÉDITO

Começou sua trajetória sempre focada em crédito no Lloyds Bank, com passagem, inicialmente pelo Banco Itaú e Aditica, passando as áreas de análise de Crédito no BES Investimentos e no Banco Original. Antes de ingressar a equipe da Kilima como Head de Crédito, manteve a mesma posição no Banco Fibra.

RAPHAEL BORACHE, GESTÃO

Raphael Borache é graduado em Física pela UFMG e em Engenharia Civil pelo Instituto Mau de Tecnologia. Iniciou sua carreira no mercado de investimento e crédito imobiliário no Itaú BBA em 2018. Em 2021, ingressou na Valor Gestão de Investimentos onde continuou a se especializar em modelagem e análise de crédito e equity imobiliário, além de origemção de novos negócios. Em 2022, fez parte do time de Setup e Capital Markets do CBSE e, mais tarde, integrou a equipe da Gestão da Hectare em um função High Grade. Em meados de 2023, juntou-se à Kilima Asset para atuar no time de Gestão de Fundos de Tijolo e patrimonial.

MARCELA AVILA, RI

Marcela possui 7 anos de experiência no mercado financeiro e atuação, anteriormente, o papel de RI na Kilima Asset. Foi passageira pelo HSBC, Bradesco, Genial Investimentos e SOMMA. Seu percurso abrange desde o desenvolvimento de novos negócios até liderança na área comercial.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico Profissional		Ano																						
		90 - 00	00 - 10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23								
	Gestão FI																							
	Gestão FI																							
	Gestão Crédito																							
	Análise Crédito																							
	Economista Chefe																							
	COO																							
	RI																							

KILIMA CONE

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Processo de Investimento em Crédito

O processo de investimento em crédito privado envolve colaboração estreita com a equipe de análise de crédito. Essa sinergia é essencial para uma tomada de decisão fundamentada.



KILIMA.COM.BR

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



KILIMA.COM.BR

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Grade de Fundos

FUNDOS KILIMA											
Fundo	Estratégia	Benchmark	Meta	Classif. Muro	Ap. Mínima	Cot. Aplicação	Cot. Resgate	Liq. Resgate	Tx. Adm.	Tx. Pat.	VOLUME (R\$ MM)
KIEWA RENDA FIXA DI SIMPLER	Renda Fixa	CDI	100% CDI	Geral	100,00	D+0	D+0	D+0	0,15%	-	30
MAJI FI RENDA FIXA	Renda Fixa	CDI	103% - 105%	Geral	100,00	D+0	D+0	D+0	0,27%	-	400
MOTO FI RENDA FIXA CP	Renda Fixa CP	CDI	108% - 110%	Geral	100,00	D+0	D+0	D+1	0,40%	-	60
MOTO PREV FI RENDA FIXA CP	Renda Fixa CP	CDI	108% - 115%	Geral	100,00	D+1	D+0	D+7	0,95%	-	70
MAKALI FIC FIM CP IE	Multi. Macro	CDI	140% CDI	Profissional	1.000,00	D+1	D+180	D+2	1,25%	25,00%	40

FUNDOS IMOBILIÁRIOS											
Fundo	Estratégia	Benchmark	Meta	Público Alvo	Ap. Mínima	Cot. Aplicação	Cot. Resgate	Liq. Resgate	Tx. Adm.	Tx. Pat.	VOLUME (R\$ MM)
KOSUM	Imobiliário FIC	Suno.30	Suno.30 + 2%	Geral	-	Neg B3	Neg B3	Neg B3	0,60%	-	390
KIVO11	Imobiliário CDI	IPCA + 4,25%	IPCA + 7,50%	Geral	-	Neg B3	Neg B3	Neg B3	1,15%	10,00%	115
KVFD11	Renda Urbana	NTN-B	NTN-B + 3%	Geral	-	Neg B3	Neg B3	Neg B3	0,25%	10,00%	665

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO




FUNDOS

IMOBILIÁRIOS



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos

KILIMA | GESTÃO DE RECURSOS

3 FUNDOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 1,14 bilhão
sob gestão

KIVO11
KILIMA VOLKANO
Fundo de Recebíveis Imobiliários

O Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII (KIVO11) é um fundo que investe seus recursos principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, buscando obter rendimentos, dividendos mensais e ganhos de capital advindos dessas aplicações. Os ativos investidos podem ser indexados à inflação ou ao CDI.

KISUM
KILIMA SUMO30
Fundo de Fundos Imobiliários

O Kilima FIC FII Sumo 30 (KISUM) é um fundo de fundos imobiliários que tem como parâmetro o Índice Sumo 30 FII, imprimindo uma gestão ativa, com resultados notáveis ao longo de mais de dois anos de listagem. O fundo hoje conta com mais de 118 mil cotistas.

VJFDT1
JFDCAM
Fundo de Renda Urbana

O JFDCAM é um fundo patrimonial com cerca de R\$670 milhões em patrimônio líquido, gerido pela KILIMA para que possa crescer e diversificar ao longo dos próximos anos. O foco do fundo é no setor de renda urbana, hoje especialmente em cadeia de supermercados, de lojas especializadas até centros de distribuição.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VISÃO GERAL DE MERCADO

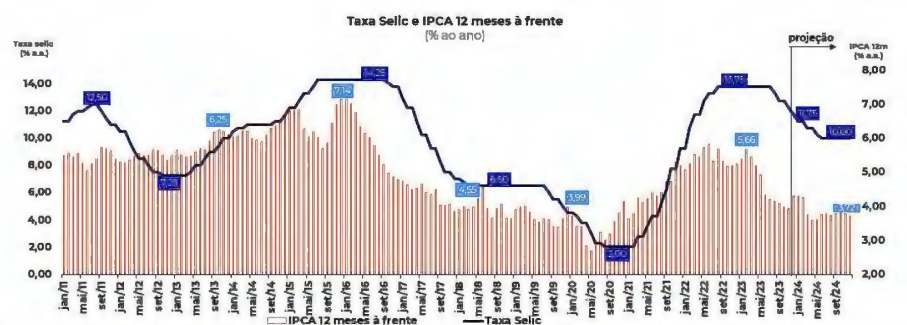
KILIMA.COM.BR

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cenário Macroeconômico

- Inflação 12 meses à frente tem recuado com processo de desinflação avançando e aumento da ancoragem;
- Taxa de juros reais ex ante estão 8,5% em setembro, mesmo com corte 50 p.b., o que indica espaço significativo para cortes.

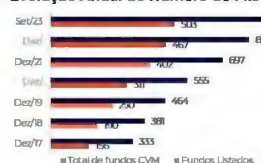


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATADO NAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

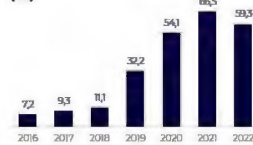
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Evolução Mercado de FII's

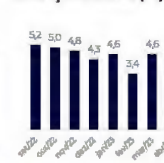
Evolução Anual do Número de FII's



Volume Total Negociado por Ano (Bil)



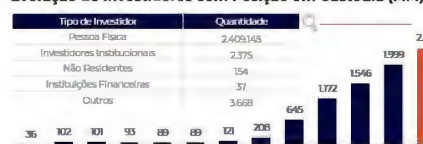
Evolução Mensal (Bil)



Participação no Volume Negociado (Mai/2022)



Evolução de Investidores com Posição em Custódia (MM)



Fontes: Kilima e B3. Nota: (1) Fevereiro 23, informação não representa e nem deve ser considerada, sob quaisquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.
Nota: A rentabilidade esperada indicada acima não representa e nem deve ser considerada, sob quaisquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, tratando-se apenas de análise do gestor sob a ótica e premissas indicadas no presente estudo de viabilidade. As projeções são meramente orientativas e não representam garantia, por parte do gestor, quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATADO NAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

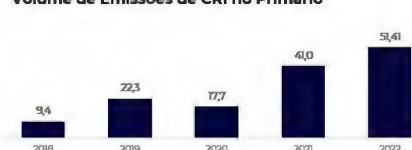
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aumento de Oferta e Liquidez de CRI

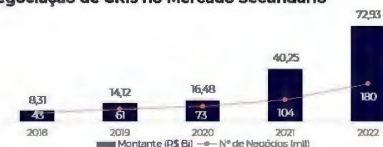
Emissões de CRIs (Bilhões)

- O ano de 2022 registrou R\$51,41 bilhões em emissões de CRIs, resultantes de 447 operações que, juntas, foram compostas por 794 títulos;
- O mercado secundário de CRIs apresentou crescimento em 2022, de 81,69% e 73,52% para os indicadores de montante total negociado e número de negócios;
- No último ano o IPCA continuou sendo o principal indexador utilizado nas estruturas de remuneração, porém apresentou redução em relação ao ano anterior por conta da maior presença do CDI com o aumento da taxa básica de juros.

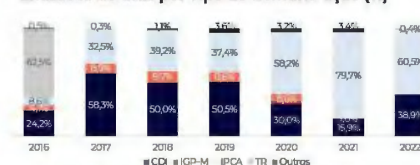
Volume de Emissões de CRI no Primário



Negociação de CRIs no Mercado Secundário



Emissões de CRIs por Tipo de Remuneração (%)



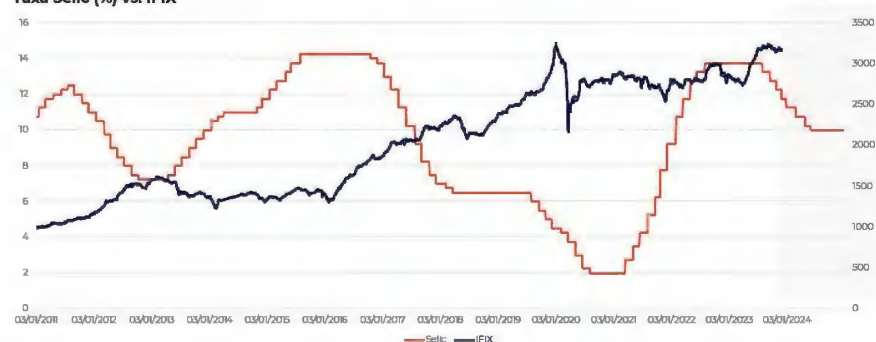
Fonte: [cri.com.br](https://www.cri.com.br). Informação não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reversão de Ciclo – Momento de Entrada

Taxa Selic (%) vs. IFIX

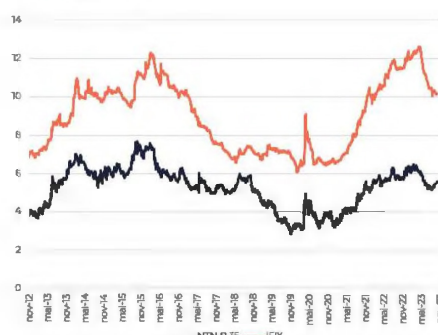


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Captura de Prêmio sobre NTN-B

IFIX vs NTN-B (%)



Spread IFIX sobre NTN-B (%)



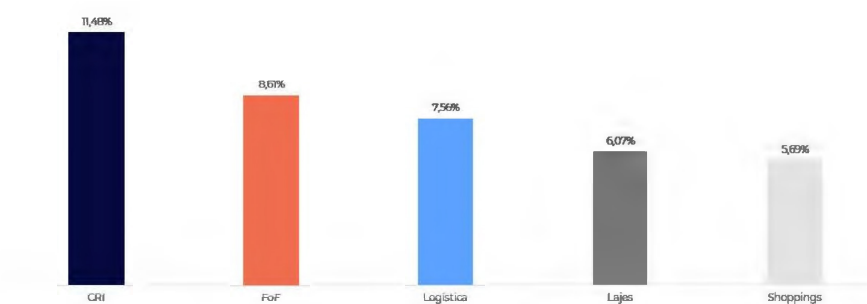
Fonte: Bloomberg, ANBIMA. Informação não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.
Nota: A rentabilidade esperada indicada acima não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, tratando-se apenas de análise do gestor sob a ótica e premissas indicadas na presente situação de viabilidade de qual poderia não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaque para os FIIs de CRI

Dividend Yield médio por segmento dos últimos 12 meses¹



Fonte: ClubeFII | nota 1: data base 08/12/2023. Informação não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATADOS NAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

KIVO11 – Principais Números

R\$ 1,25

Rendimento por cota referente ao
mês de Novembro/23

1,40%

[Dividend Yield](#)

16,79%

[Dividend Yield](#) Anualizado

R\$ 89,35

Cota de Mercado (Fechamento – 30/11)

R\$ 91,84

Cota Patrimonial

4.095

Número de cotistas

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATADOS NAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Carteira

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Fluxo de Pagamentos	Vencimento	Sector
CRI	2101113452	Vert	Vert	10.093.463	9,52%	IPCA+	10,00%	Mensal	1/1/25	Setor
CRI	2101329279	Vert	Vert	10.093.463	9,52%	CDI+	4,25%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	22B0939300	Oyee	Oyee	8.304.220	7,44%	IPCA+	9,00%	Mensal	1/1/25	Logístico
CRI	21H0926710	Bresperk	Virgo	7.658.152	7,14%	IPCA+	8,70%	Mensal	1/1/25	Logístico
CRI	22F1132958	Vio Engenharia	Hebllassac	6.769.858	6,07%	IPCA+	9,50%	Mensal	1/1/25	Loteamento
CRI	21L0933950	Olimpo	Truesec	6.761.130	6,06%	IPCA+	11,00%	Mensal	1/1/25	Loteamento
CRI	23B1690001	HUB/veco	Virgo	6.711.412	6,01%	IPCA+	11,00%	Mensal	1/1/25	Automotivo
CRI	221555753	Vitacoin Sr.	Virgo	5.309.711	4,76%	CDI+	5,00%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	221555972	Vitacoin Mez.	Virgo	4.833.343	4,33%	CDI+	5,75%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	22C1067386	Pollo Aurea	Truesec	2.715.884	1,93%	IPCA+	10,50%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	22C1067377	Pollo Aurea	Truesec	1.109.633	0,99%	IPCA+	10,50%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	22C1067389	Pollo Aurea	Truesec	735.665	0,66%	IPCA+	10,50%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	22B0553900	EKKO Live 2	Oquirvest	1.640.802	1,47%	IPCA+	9,00%	Mensal	1/1/25	Loteamento
CRI	22B0553782	EKKO Live 2	Oquirvest	1.514.711	1,36%	IPCA+	9,00%	Mensal	1/1/25	Loteamento
CRI	23-02316003	Platão Energia	Truesec	3.047.346	2,73%	IPCA+	11,00%	Mensal	1/1/25	Energia
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.020.536	2,71%	CDI+	4,25%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	21C0517750	OP Resort	Fortesec	2.642.831	2,37%	IPCA+	9,00%	Mensal	1/1/25	Multipropriedade
CRI	21F1006788	Pollo Aqcu	Truesec	2.553.556	2,34%	IPCA+	11,00%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	20D1003071	Grupo Siam II	Fortesec	2.433.877	2,16%	IPCA+	7,20%	Mensal	1/1/25	Loteamento
CRI	21E0750441	Lota5	Oquirvest	2.281.908	2,04%	IPCA+	9,00%	Mensal	1/1/25	Loteamento
CRI	21C0759091	Stabbriani	Truesec	2.008.329	1,80%	IPCA+	10,00%	Mensal	1/1/25	Residencial
CRI	21K0914360	Beachpark	Truesec	1.880.619	1,69%	IPCA+	9,75%	Mensal	1/1/25	Time Sharing
CRI	21F0950046	CVA	Fortesec	1.501.577	1,35%	IPCA+	10,50%	Mensal	1/1/25	Multipropriedade
CRI	21H076508	Starbucks	Virgo	1.227.853	1,10%	CDI+	5,50%	Mensal	1/1/25	Alimentação
FII	Jive Properties	FII Porto Seguro	Jive	793.8741	0,71%	IPCA+	8,25%	Mensal	1/1/25	FII-RE
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	2.830.944	2,59%	-	-	-	-	FII
Caba	-	Caba	-	5.472.738	4,50%	%CDI [Caba]	-	-	-	Caba
Custos	-	Custos	-	-175.419	-1,56%	-	-	-	-	-
				111.594.265	100,00%					

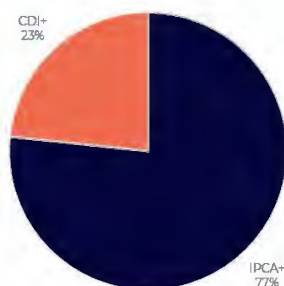
Data base 30/11/2023

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

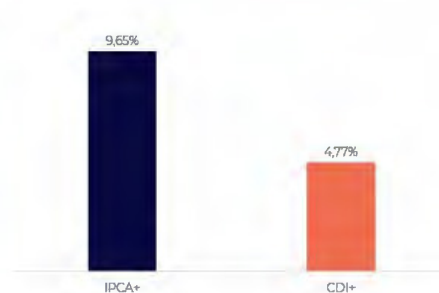
Carteira KIVO11

Por Indexador



Data base 30/11/2023

Taxa Média

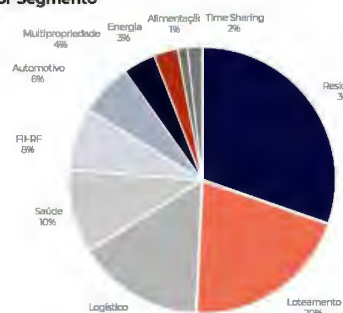


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

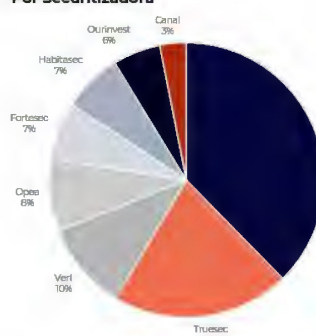
Carteira KIVO11

Por Segmento



Data base 30/11/2023

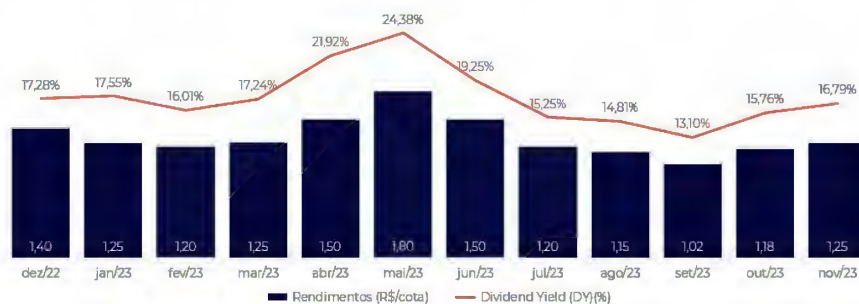
Por Securitizadora



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Evolução Dividend Yield (LTM)



Data base 30/11/2023

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

KIVO11 é destaque no ano de 2023



"Kilima - Kilima Volcano Recebíveis Imob. FII é **3º lugar em Dividend Yield** em 12 Meses na categoria Ativos Financeiros, com índice 18,36" – **Guia FIIS Investidor Institucional**¹



"O levantamento da Quantum mostra que Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários (KIVO11) tem o **melhor dividend yield no ano**, de 9,09%." – **Site E-Investidor (Estadão)**²



"O levantamento da Quantum mostra que Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários (KIVO11) tem o **melhor dividend yield acumulado no ano**, de 10,27%." – **Site E-Investidor (Estadão)**³



"Liderando com o posto de **melhor pagador de dividendos** está a Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII (KIVO11), um FII de papel que entre janeiro e setembro distribuiu 12,70% em proventos." – **Site E-Investidor (Estadão)**⁴

Fonte 1: Guia FIIS Investidor Institucional 2023

Fonte 2: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios-fiis-ranking-dividendos-2023/> "Considerando o Yield acumulado até o dia 30 de junho de 2023"

Fonte 3: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios-fiis-melhores-2023/> "Considerando o Yield acumulado até o dia 31 de julho de 2023"

Fonte 4: <https://investidor.estadao.com.br/investimentos/melhores-fundos-imobiliarios-setembro-2023/>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

Captura de Prêmio sobre NTN-B

Momento de alocação permitiu spread elevado sem necessariamente aumento expressivo de risco

Histórico Yield NTN-B (%) e Períodos de Alocação



Fonte: ANBIMA, Kilima

Nota: A rentabilidade esperada indicada acima não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, tratando-se apenas de análise do gestor sob a ótica e premissas indicadas no presente estado de viabilidade as quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO



ALOCAÇÃO E VIABILIDADE

KILIMA.COM.BR

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Pipeline Projetado para o KIVO11

Operação	Segmento	Volume (R\$)	Indicador	Taxa de Compra	Garantia
Operação 1	Energia	30.000.000	IPCA+	11,0%	AF de Cotas, AF de equipamentos, AF do Contrato de Uso da Superfície, CF de Recebíveis e Aval Fundo de Despesa.
Operação 2	Residencial	100.000.000	IPCA+	12,5%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 3	Residencial	30.000.000	IPCA+	11,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 4	Loteamento	14.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 5	Residencial	50.000.000	CDI+	7,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval, e Fundo de Obra.
Operação 6	Residencial	55.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 7	Loteamento	144.000.000	IPCA+	11,5%	AF de Cotas, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 8	Energia	95.000.000	IPCA+	11%	AF de Cotas, AF de Imóveis, AF de equipamentos, CF de Recebíveis e Aval.
Operação 9	Residencial	15.000.000	IPCA+	14%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 10	Residencial	35.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 11	Residencial	20.000.000	IPCA+	10,5%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 12	Residencial	80.000.000	IPCA+	12,0%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 13	BTS	11.000.000	IPCA+	11%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 14	Residencial	440.000.000	CDI+	6%	AF de Cotas, AF de Imóveis, CF de Recebíveis, Aval e Fundo de Obra.
Operação 15	Corporativo	50.000.000	CDI+	4%	AF de Imóveis, Aval.

Notas: As informações contidas neste slide apresentam pipeline projetado da gestão da KILIMA embasado em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis ou que a KILIMA será capaz de identificá-las apropriadamente e no timing esperado, implementar sua estratégia de alocação, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da KILIMA. O pipeline acima desconsidera qualquer alocação oportunística de curto prazo, como ativos de liquidez e/ou Fundos Imobiliários.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTATANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Pipeline de Operações e Estudo de Viabilidade

KILIMA.COM.BR

Considerando as projeções macroeconômicas do time da Kilima, considerando uma alocação proporcional nos ativos do pipeline ao longo dos primeiros 4 meses após a captação e desconsiderando efeitos de ganho de capital, o retorno líquido esperado para o investidor Ano 1 é de 13,2% a.a. e o spread sobre o IPCA é de IPCA+8,1%.

	Atual	Qtd. de Operações	Volume	%	Spread Médio
CDI+	5	104.983.020	100,00%	14,52%	
IPCA+	25	104.983.020	100,00%	14,52%	

Pipeline Oferta	Qtd. de Operações	Volume	%	Spread Médio
CDI+	1	157.538.010	20,00%	10,71%
IPCA+	12	622.420.844	80,00%	11,71%

Portfólio Completo	Qtd. de Operações	Volume	%	Spread Médio
CDI+	40	40.055.870	100,00%	14,52%
IPCA+	40	40.055.870	100,00%	14,52%

DRE Geralizada Estimada	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
(+) Resultado Bruto Apurado pelo Fundo ⁽¹⁾ (R\$)	29.071.784	27.592.618	27.418.630	27.418.630
(-) Taxa de Administração, Performance e Custos Recorrentes (R\$)	-3.574.627	-3.276.349	-3.282.901	-3.282.901
(-) Resultado Líquido - Distribuição Bruta de Dividendos (R\$)	25.496.957	24.314.269	24.135.729	24.135.729
Quantidade de Cotas após a 3ª Emissão	2.045.633	2.045.633	2.045.633	2.045.633
Dividend Yield por Cota ⁽²⁾ (R\$ %)	12,5	11,9	11,8	11,8
Spread Over DI	13,2% a.a.	12,6% a.a.	12,5% a.a.	12,5% a.a.
Spread Over DI - Bruto ⁽³⁾	1,9% a.a.	3,3% a.a.	3,2% a.a.	3,2% a.a.
Spread Over IPCA	8,7% a.a.	7,7% a.a.	7,6% a.a.	7,6% a.a.
Spread Over IPCA - Bruto ⁽³⁾	10,3% a.a.	9,8% a.a.	9,7% a.a.	9,7% a.a.

Nota: (1) Desconsiderando efeitos de ganho de capital; (2) Desconsiderando o custo de emissão; e (3) Gross-up de 35%.

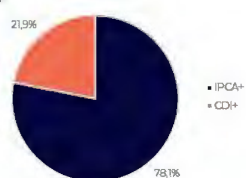
Disclaimer: As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Kilima em baseadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Kilima nem de que a Kilima será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações ao longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de alocação de Kilima. O pipeline acima desconsidera qualquer alocação oportunística de curto prazo como ativos de liquidez e/ou fundos imobiliários.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Carteira KIVO11 Pós Oferta

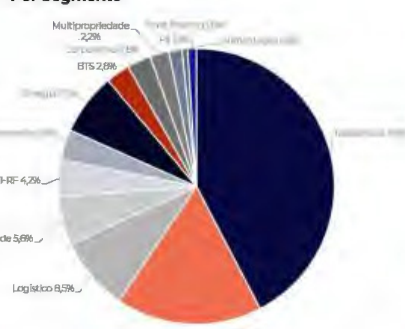
Por Indexador



Taxa Média



Por Segmento



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO

ANEXO IV

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) QUE DELIBERARÁ SOBRE A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO), SITUAÇÃO QUE CONFIGURA POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA CVM 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 472”) E CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO “PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” (“PROSPECTO” E “ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES”, RESPECTIVAMENTE).

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, nos termos da Instrução CVM 472, pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, inscrito no CNPJ sob o nº 42.273.325/0001-98 (“Fundo”), e a KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ sob o nº 34.877.615/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) vêm, por meio do presente Manual de Exercício de Voto, oferecer orientação para exercício de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, e que terá as características abaixo descritas:

ATIVOS CONFLITADOS

A Assembleia de Conflito de Interesses será realizada para fins de deliberar acerca da possibilidade de aquisição ou venda de (i) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses (em conjunto “Ativos Conflitados”), sem a necessidade de aprovação específica para cada

aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no “Regulamento do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” (“Regulamento”).

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses:

Aquisição ou venda de (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, deverão ser observados os critérios cumulativos abaixo listados.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes:

- (i) **Tipo de Oferta**: ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- (ii) **Registro**: ser objeto de registro na B3;
- (iii) **Patrimônio Separado**: contar com instituição de patrimônio separado;
- (iv) **Garantias**: não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- (v) **Legal Opinion**: contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável.
- (vi) **Prazo**: possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 anos;
- (vii) **Remuneração**: os CRI possuam previsão de remuneração: (a) pós-fixada indexada ao CDI; ou (b) pré-fixada; (c) indexados pelo IPCA ou IGPM; e
- (viii) **Rating**: não haverá obrigatoriedade de que os CRU possuam classificação de risco (*rating*).

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

Crítérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 50% (cinquenta por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Conforme disposto no artigo 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses, exceto se as pessoas a seguir mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia de Conflito de Interesses ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador e/ou Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que a aprovação da matéria indicada acima dependerá do voto favorável da maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Os Cotistas poderão participar da Assembleia de Conflito de Interesses exclusivamente por meio da plataforma “Cuore” de votação eletrônica conforme procedimentos previstos no Regulamento e no e-mail de votação a ser encaminhado aos Cotistas.

Participação por Procuração

Nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia de Conflito de Interesses por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A procuração acima mencionada é facultativa, sua minuta está anexa ao pedido de subscrição e ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a referida procuração: (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para os seguintes endereços eletrônicos juridico.fii@apexgroup.com.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral.

Esclarecimentos Adicionais

O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos,

disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

Administrador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, São Paulo - SP

CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Danilo Barbieri

Telefone: (11) 3509-0600

E-mail: middle@apexgroup.com

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

<https://www.brltrust.com.br> (neste *website* clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e localizar o documento desejado);

Fundos.Net:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

ANEXO V

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada (“Procuração”), [[**OUTORGANTE**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•]] {ou} [**RAZÃO SOCIAL**], com sede na cidade de [•], estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] (“**Outorgante**”), na qualidade de Cotista do **KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.273.325/0001-98 (“**Fundo**”), nomeia e constitui a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 2º andar, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, representado nos termos do seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administrador**”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto Cotista do Fundo, na assembleia geral de Cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será **DELIBERAR** pela possibilidade, conforme recomendação da **KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ sob nº 34.877.615/0001-12, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020, na qualidade de gestor do Fundo (“**Gestor**”), de aquisição de Ativos Conflitados (conforme abaixo definido) desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas de terceira emissão do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e conforme descrito no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 3ª Emissão do Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto” e “Assembleia de Conflito de Interesse”, respectivamente), e, em nome do Outorgante:

Consideram-se “Ativos Conflitados” para fins da deliberação em Assembleia de Conflito de Interesses: aquisição ou venda de (i) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I desta Procuração de Conflito de Interesses.

Nesse sentido, em relação ao acima disposto, o Outorgado deverá, em nome do Outorgante:

(....) votar a favor da aquisição ou venda de (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) votar contra a aquisição ou venda de (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) **abster-se de votar pela aquisição ou venda** de (i) CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (ii) cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a estes; (iii) cotas de FII decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes; (iv) ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Pessoas Ligadas a estes; e (v) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos Conflitados; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Outorgante tornar-se, efetivamente, Cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral.

Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no Regulamento do Fundo, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a referida procuração: (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para os seguintes endereços eletrônicos middle@apexgroup.com.

Esta Procuração é válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, observada a hipótese de revogação unilateral pelo Outorgante, nos termos acima mencionados.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

[LOCAL], [DATA].

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

{ou}

[nome do Investidor PF]

ANEXO I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, deverão ser observados os critérios cumulativos abaixo listados.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes:

- (i) **Tipo de Oferta**: ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- (ii) **Registro**: ser objeto de registro na B3;
- (iii) **Patrimônio Separado**: contar com instituição de patrimônio separado;
- (iv) **Garantias**: não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- (v) **Legal Opinion**: contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável.
- (vi) **Prazo**: possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 anos;
- (vii) **Remuneração**: os CRI possuam previsão de remuneração: (a) pós-fixada indexada ao CDI; ou (b) pré-fixada; (c) indexados pelo IPCA ou IGPM; e
- (viii) **Rating**: não haverá obrigatoriedade de que os CRU possuam classificação de risco (*rating*).

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Pessoas Ligadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Pessoas Ligadas a

estes, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Pessoas Ligadas a estes:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 50% (cinquenta por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
- (iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (vi) **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

ANEXO VI

INFORME ANUAL

22/12/2023, 12:11

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	42.273.325/0001-98
Data de Funcionamento:	03/12/2021	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRKIVOCF007	Quantidade de cotas emitidas:	1.215.124,00
Fundo 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:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1212, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.brltrust.com.br	E-mail:	juridico.fii@apexgroup.com
Competência:	12/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	34.877.615/0001-12	Rua Ministro Jesuino Cardoso 454, conjunto 92, Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo, estado de São Paulo	(51) 3211-0003
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1216 - Pinheiros - CEP: 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON BRASIL	10.830.108/0001-65	Av Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Itaim Bibi CEP 04571-010 - SP	(11) 2348-1000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães, 1216 - Pinheiros - CEP: 05410-002	(11) 3509-0600
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
	CRI_21H0926710	Benefícios Futuros	949.891,73	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21I0605705	Benefícios Futuros	10.000.887,71	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555753	Benefícios Futuros	6.500.667,98	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555753	Benefícios Futuros	551.119,19	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21L0939502_D2	Benefícios Futuros	4.000.078,68	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_20G0800227_DU2	Benefícios Futuros	9.999.999,48	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21G0759091_DU2	Benefícios Futuros	4.227.884,00	Recursos próprios / emissão de cotas

22/12/2023, 12:11

ANEXO 39-V : Informe Anual

	CRI_20G0800227_DU2	Benefícios Futuros	10.000.000,64	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_23B1690001	Benefícios Futuros	8.000.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21H0926710	Benefícios Futuros	3.003.034,02	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_20G0800227_DU2	Benefícios Futuros	10.056.645,90	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555753	Benefícios Futuros	372.403,46	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21L0939502_D2	Benefícios Futuros	1.645.761,32	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_23D1333883	Benefícios Futuros	10.500.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555753	Benefícios Futuros	135.123,38	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_21L0939502_D2	Benefícios Futuros	2.760.092,81	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22C1067389	Benefícios Futuros	720.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22C1067389	Benefícios Futuros	272.311,61	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555972	Benefícios Futuros	2.005.315,27	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555753	Benefícios Futuros	5.466.057,87	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555753	Benefícios Futuros	960.070,40	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_23H2516003	Benefícios Futuros	2.999.780,00	Recursos próprios / emissão de cotas
	CRI_22I1555972	Benefícios Futuros	3.006.257,32	Recursos próprios / emissão de cotas
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:			
	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 20/12/2023, o Fundo, foi apurado um lucro contábil no montante de R\$ 12.016.456,38, sendo as principais rubricas: Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$ 35.437.602,18; Rendas de Aplicações em Fundos de Investimento no valor de R\$ 7.593.406,35; Rendas de Títulos de Renda Variável no valor de R\$ 1.736.430,85; Outras Receitas Operacionais no valor de R\$ 808,63; Despesas Operacionais no valor de R\$ 32.751.791,63			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Ao longo do mês observamos um movimento de valorização dos ativos de risco com destaque para o Ibovespa que valorizou cerca de 12,5% enquanto o IFIX apresentou rendimento mais modesto de 0,66%. Em termos setoriais, a maioria das classes de fundos imobiliários apresentaram variação positiva no mês, com destaque para as classes de Shopping, FoF e Renda Urbana, enquanto a classe de FIIs de CRI foi destaque negativo, pressionados pelos números mais reduzidos de inflação frente a uma Selic ainda mais elevada. Durante este mês, não tivemos nenhuma movimentação relevante na carteira. Desta forma, o fundo segue com alocação em nível elevado, cerca de 97% do PL. Mesmo assim, a gestão segue atenta à novas oportunidades, bem como à reciclagem da carteira atual. Destacamos que apesar do cenário de inflação mais controlada a carteira segue bem posicionada, com carregos relevantes, buscando proporcionar uma entrega de resultados adequada para o investidor.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	No âmbito fiscal brasileiro, o arcabouço desempenhou papel crucial em coordenar expectativas e reduzir o prêmio de risco. No entanto, a execução desse arcabouço tornou-se foco de discussão após um aumento significativo de gastos pelo novo governo, resultando em desafios para alcançar o superávit primário zero em 2024. Medidas para elevar a arrecadação foram propostas, mas há incertezas quanto à sua efetividade. Quanto à atividade econômica no Brasil, observa-se uma desaceleração nos setores industriais e de varejo, atribuída a custos mais elevados de crédito e capital, impactando o consumo de bens e serviços. A perspectiva de crescimento do PIB em 2023 é de 2,9%, com expectativa de intensificação da recuperação no 2º trimestre de 2024, sujeita à redução da taxa de juros. Quanto à dinâmica inflacionária e de juros, o Brasil tem experimentado uma inflação benigna nos últimos meses, com surpresas positivas em relação às expectativas. A desinflação abrange diversos setores, com destaque para a redução da pressão nos serviços. Projeções indicam que o IPCA encerrará 2023 em 4,6%, dentro do limite superior da meta. Entretanto, a discussão sobre mudanças na meta fiscal para 2024 impacta as expectativas inflacionárias, podendo tornar a redução adicional da inflação mais desafiadora. O Banco Central, diante desse cenário, poderá manter uma postura mais conservadora na política monetária, com a taxa Selic atingindo 10,0% a.a. em junho de 2024. Em um cenário mais pessimista, considerando um abandono do arcabouço fiscal que pode levar a uma depreciação cambial e desancoragem das expectativas, o resultado seria uma taxa de câmbio depreciada e IPCA elevado para 5,5% em 2024, limitando o espaço para cortes de juros e mantendo a inflação elevada e o crescimento baixo.			
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\$)		
	CRI_20D1003071	2.378.615,86	SIM	0,00%
	CRI_21E0750441 DU	2.260.950,67	SIM	0,00%
	CRI_21F0950048	820.733,06	SIM	0,00%
	CRI_21F0950048	678.376,73	SIM	0,00%
	CRI_21F1006788 DU2	2.396.363,05	SIM	0,00%

22/12/2023, 12:11

ANEXO 39-V : Informe Anual

	CRI_21G0511750	2.654.859,01	SIM	0,00%
	CRI_21G0759091_DU2	1.994.682,07	SIM	0,00%
	CRI_21H0176508	143.113,80	SIM	0,00%
	CRI_21H0926710	4.065.533,08	SIM	0,00%
	CRI_21H0926710	934.356,04	SIM	0,00%
	CRI_21H0926710	2.828.524,87	SIM	0,00%
	CRI_21K0914380	1.891.009,57	SIM	0,00%
	CRI_21L0329279	5.112.161,14	SIM	0,00%
	CRI_21L0329279	3.067.296,68	SIM	0,00%
	CRI_21L0329279	2.044.864,45	SIM	0,00%
	CRI_21L0939502_D2	2.271.790,75	SIM	0,00%
	CRI_21L0939502_D2	1.688.645,25	SIM	0,00%
	CRI_21L0939502_D2	2.814.408,76	SIM	0,00%
	CRI_22B0555782_DU2	1.513.407,49	SIM	0,00%
	CRI_22B0555800_DU2	1.654.280,26	SIM	0,00%
	CRI_22B0939300	4.239.955,52	SIM	0,00%
	CRI_22B0939300	4.119.750,60	SIM	0,00%
	CRI_22C1024589_DU2	3.007.291,54	SIM	0,00%
	CRI_22C1067377	1.117.692,22	SIM	0,00%
	CRI_22C1067388	2.135.284,52	SIM	0,00%
	CRI_22C1067389	533.209,80	SIM	0,00%
	CRI_22C1067389	207.359,37	SIM	0,00%
	CRI_22F1135958	6.884.946,96	SIM	0,00%
	CRI_22I1555753	4.418.201,77	SIM	0,00%
	CRI_22I1555753	939.846,00	SIM	0,00%
	CRI_22I1555972	1.950.235,24	SIM	0,00%
	CRI_22I1555972	2.932.684,57	SIM	0,00%
	CRI_23B1690001	6.794.868,95	SIM	0,00%
	CRI_23D1333883	10.781.609,25	SIM	0,00%
	CRI_23H2516003	3.078.867,75	SIM	0,00%
	FII MANATI - MANA11	2.770.711,80	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os fundos de investimentos imobiliários são trazidos ao valor justo através da marcação a mercado. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.			
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:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.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.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
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.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo, que será composta pela Taxa de Administração Específica, pela Taxa de Gestão e pela Taxa de Escrituração (em conjunto, a "Taxa de Administração"). Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará a remuneração de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses após a 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, posteriormente, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=574697>

3/5

22/12/2023, 12:11

ANEXO 39-V : Informe Anual

pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
1.224.040,00		1,09%		1,13%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Danilo Christóvão Barbieri		Idade:	44	
Profissão:	Administrador de empresas		CPF:	28729710847	
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br		Formação acadêmica:	Administrador 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:	01/04/2018	
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	
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor		Administrador fiduciário	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	4.476,00	1.013.941,00	83,44%	71,81%	11,63%
Acima de 5% até 10%	2,00	201.183,00	16,56%	0,00%	16,56%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
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.					
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br					
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.					
A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
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.					
www.brltrust.com.br					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

22/12/2023, 12:11

ANEXO 39-V : Informe Anual

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
----	---



KILIMA

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

**KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADO PELA



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

E GERIDO PELA



KILIMA

KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



GMR
Publicidade
www.gmreditacao.com.br



KILIMA

KIVO11