

# PROSPECTO DEFINITIVO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

# CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.010.844/0001-26

Código ISIN: BRCCMECTF007

Código de Negociação na B3: CCME11

### ADMINISTRADOR

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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte),  
Torre Corcovado, Botafogo,  
Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040

("Administradora")

### GESTOR

#### CANUMA CAPITAL LTDA.

CNPJ nº 14.555.360/0001-64  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015,  
10º andar, Ed. Millennium, Jardim Paulistano,  
São Paulo, SP, CEP 01452-000

("Gestora")

### COORDENADOR LÍDER

#### BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

CNPJ nº 46.482.072/0001-13  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477,  
conjunto 14, Itaim Bibi,  
São Paulo, SP, CEP 04538-133

("Coordenador Líder")



Oferta pública primária de distribuição primária de, inicialmente, até 44.802.868 (quarenta e quatro milhões, oitocentas e duas mil, seiscentas e sessenta e oito) novas cotas, nominativas e escriturais, em série e classe únicas, da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Quarta Emissão", respectivamente), com preço de emissão de R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos) cada ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), perfazendo o montante total de, inicialmente, até ("Montante Inicial da Oferta"):

## R\$ 480.734.773,64

(quatrocentos e oitenta milhões, setecentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos)

O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 500.000.006,88 (quinhentos milhões e seis reais e oitenta e oito centavos).

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.967.500,00 (cinquenta milhões, novecentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 53.010.000,00 (cinquenta e três milhões e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 4.750.000 (quatro milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, em caso de excesso de demanda, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 11.200.717 (onze milhões, duzentas mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas adicionais, correspondentes a R\$ 120.183.693,41 (cento e vinte milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das Novas Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"). Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, a Oferta poderá compreender a emissão de até 56.003.585 (cinquenta e seis milhões, três mil, quinhentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, correspondente a até R\$ 600.918.467,05 (seiscentos milhões, novecentos e dezotoito mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinco centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Total da Oferta"). O Montante Total da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 625.000.008,60 (seiscentos e vinte e cinco milhões e oitenta e oito reais e sessenta centavos).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição por Nova Cota inscrita no âmbito da Oferta será de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos), correspondente a 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) do Preço de Emissão ("Custo Unitário de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta, em especial a comissão de coordenação e estruturação e a comissão de distribuição. Os honorários de advogados externos, taxas de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") e na CVM, custos com registros cartoriais, se for o caso, custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow) e outras despesas inerentes à Oferta e que sejam encargos permitidos ao Fundo, serão arcados pelo Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo.

O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas, correspondente ao Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição poderão ser atualizados e informados aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e da Gestora em conjunto, através de fato relevante divulgado até 09 de maio de 2024 ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), pelo preço equivalente ao valor da cota patrimonial atualizada do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Quarta Emissão ("Preço de Emissão Atualizado"), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) sobre o Preço de Subscrição Atualizado) ("Preço de Subscrição Atualizado").

Caso o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição (i) não sejam atualizados, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão e do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço, sem possibilidade de desistência; ou (ii) sejam atualizados, os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento dentro do Período de Subscrição e não tiveram o interesse em subscrever Cotas com base no Preço de Subscrição Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas respectivas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador ou por meio da Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a ausência de manifestação do Cotista e/ou do Investidor no prazo mencionado será interpretada como o interesse do Cotistas ou Investidor em manter a sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, o qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

A presente oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), cuja versão vigente foi aprovada em 18 de abril de 2024 e arquivada na CVM na mesma data.

As Novas Cotas serão (i) registradas para distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/135, EM 23 DE ABRIL DE 2024, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 9 A 17 DESTA PROSPECTO.

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

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" CONSTANTE DA PÁGINA 24 DESTA PROSPECTO

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NA PÁGINA 43 DESTA PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, CONFORME PREVISTO NA PÁGINA 43 DESTA PROSPECTO.

A data deste Prospecto é 23 de abril de 2024.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>1</b>
2.1 Breve Descrição da Oferta.....	1
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 .....	1
2.3 Identificação do Público-alvo .....	1
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	2
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	3
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	4
2.7. Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> .....	<b>6</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	6
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 .....	7
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 .....	8
<b>4. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>9</b>
4.1. Riscos Relacionados à Oferta .....	9
4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas .....	10
<b>5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA</b> .....	<b>18</b>
5.1. Cronograma Indicativo da Oferta .....	18
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS</b> .....	<b>21</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior .....	21
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Novas Cotas .....	22
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	23
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	23
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b> .....	<b>24</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	24
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	24
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 .....	24
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>27</b>
8.1. Condições a que a Oferta está submetida.....	27
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	27
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	27
8.4. Regime de Colocação.....	27
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ( <i>bookbuilding</i> ) .....	27
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	27
8.7. Formador de Mercado .....	27
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	27
8.9. Requisitos e Exigências Mínimas de Investimento .....	27
8.10. Plano de Distribuição .....	28
8.11. Oferta Não Institucional .....	29
8.12. Oferta Institucional .....	30
8.13. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	31
8.14. Procedimento de Alocação de Ordens .....	32
8.15. Período de Colocação e Encerramento da Oferta .....	32

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>33</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração. ....	33
<b>10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES.....</b>	<b>34</b>
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.....	34
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>35</b>
11.1. Condições do Contrato de Distribuição no que Concerne à Distribuição das Cotas Junto ao Público Investidor em Geral e Eventual Garantia de Subscrição Prestada Pelos Coordenadores e Demais Consorciados, Especificando a Participação Relativa de Cada um, se for o Caso, Além de Outras Cláusulas Consideradas de Relevância para o Investidor, Indicando o Local onde a Cópia do Contrato Está Disponível Para Consulta ou Reprodução.....	35
11.2. Demonstrativo do Custo da Distribuição.....	37
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>39</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	39
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>40</b>
13.1. Regulamento .....	40
13.2. Demonstrações Financeiras do Fundo .....	40
13.3. Estudo de Viabilidade .....	40
13.4. Material publicitário da Oferta .....	40
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>41</b>
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS. ....</b>	<b>43</b>
15.1. Divulgação de informações do Fundo e acesso à Documentação da Oferta .....	43
15.2. Breve histórico da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder.....	43
15.3. Tratamento Tributário .....	46

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	<b>ATO DO ADMINISTRADOR .....</b>	<b>53</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO VIGENTE .....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>119</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>MATERIAL PUBLICITÁRIO .....</b>	<b>141</b>

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Prospecto (estejam no singular ou no plural), que não sejam expressamente definidos neste Prospecto, terão os significados que lhe são atribuídos no Regulamento.

### 2.1 Breve Descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27, da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis e nos termos do Regulamento.

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**”, por meio de envio de carta convite, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“**Carta Convite**”). Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

O Fundo possui classe única de cotas (“**Cotas**”), não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas do Fundo (“**Cotistas**”). O patrimônio do Fundo não conta com qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferem iguais direitos e obrigações aos Cotistas, inclusive direitos de voto, conforme descritos no Regulamento.

Desde que o respectivo Cotista se encontre adimplente com suas obrigações perante o Fundo, e observada as disposições do Regulamento, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (“**Assembleia Geral**”).

Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de quaisquer Novas Cotas emitidas, na proporção das Cotas então detidas por cada Cotista.

De acordo com o disposto no artigo 8º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos previstos no Regulamento.

### 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 da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, inclusive fundos de investimentos, fundos de pensão, 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 ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, pessoas jurídicas com sede no Brasil ou pessoas físicas que enviem ordem de investimento ou formalizem Pedido de Subscrição, conforme aplicável, em valor superior a R\$ 999.991,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta centavos) (considerando o Custo Unitário de Distribuição), equivalente a 89.605 (oitenta e nove mil, seiscentas e cinco) Novas Cotas (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou inferior a R\$ 999.991,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta centavos) (considerando o Custo Unitário de Distribuição), equivalente a 89.605 (oitenta e nove mil, seiscentas e cinco) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima por Investidor (“**Investidores Não Institucionais**”) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”).

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), nos termos da regulamentação em vigor. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), observado as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como Pessoas Vinculadas, nos termos do inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“**Pessoas Vinculadas**”).

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário 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.

**A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura da seção 8.10 “Plano de Distribuição” e do fator de risco “Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 9 deste Prospecto.**

### **2.3.1. Aplicação Mínima por Investidor**

O valor mínimo por Investidor no Fundo será de R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1 (uma) Nova Cota (“**Aplicação Mínima por Investidor**”).

A Aplicação Mínima por Investidor considerando o Custo Unitário de Distribuição será de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos).

A Aplicação Mínima por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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

As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Caso, na respectiva Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições

Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

O Preço de Emissão, equivalente ao preço unitário de emissão das Novas Cotas é R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos) por Nova Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

O Custo Unitário de Distribuição, ou seja, o custo de distribuição da Oferta dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta (considerando a colocação do Montante Inicial da Oferta), corresponde aos valores indicados na tabela abaixo reproduzida:

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Preço de Subscrição (R\$)
10,73	0,43	4,01%	11,16

Dessa maneira, será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, o Custo Unitário de Distribuição, qual seja R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta, em especial a comissão de coordenação e estruturação e a comissão de distribuição. Os honorários de advogados externos, taxas de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 e na CVM, custos com registros cartoriais, se for o caso, custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*) e outras despesas inerentes à Oferta e que sejam encargos permitidos ao Fundo, serão arcados pelo Fundo. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Gestora.

### O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO SERÁ ARCADO PELO INVESTIDOR NO MOMENTO DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS.

O Preço de Subscrição das Novas Cotas será correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondendo a R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos).

O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição poderão ser atualizados e informados aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e da Gestora em conjunto, através de fato relevante divulgado até 09 de maio de 2024 (“**Fato Relevante de Atualização de Preço**”), pelo preço equivalente ao valor da cota patrimonial atualizada do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Quarta Emissão (“**Preço de Emissão Atualizado**”), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) (“**Preço de Subscrição Atualizado**”).

Caso o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição (i) não sejam atualizados, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão e do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço, sem possibilidade de desistência; ou (ii) sejam atualizados, os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento dentro do Período de Subscrição e não tiverem o interesse em subscrever Cotas com base no Preço de Subscrição Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas respectivas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, por meio de seu agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador ou por meio da Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a ausência de manifestação do Cotista e/ou do Investidor no prazo mencionado será interpretada como o interesse do Cotistas ou Investidor em manter a sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, o qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Novas Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados com os recursos do Custo Unitário de Distribuição.

Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas da Oferta, veja a seção 11.2. “*Demonstrativo do Custo da Distribuição*” na página 37 deste Prospecto.

## 2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O Montante Inicial da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 480.734.773,64 (quatrocentos e oitenta milhões, setecentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo tal valor ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais.

O Montante Inicial da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 500.000.006,88 (quinhentos milhões e seis reais e oitenta e oito centavos).

Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até R\$ 120.183.693,41 (cento e vinte milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), totalizando o valor de R\$ 600.918.467,05 (seiscentos milhões, novecentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinco centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Montante Total da Oferta**”).

O Montante Total da Oferta considerando o Custo Unitário de Distribuição é de R\$ 625.000.008,60 (seiscentos e vinte e cinco milhões e oito reais e sessenta centavos).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.967.500,00 (cinquenta milhões, novecentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 53.010.000,00 (cinquenta e três milhões e dez mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 4.750.000 (quatro milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento automaticamente cancelados.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor ou Cotista que, ao realizar suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável acatado e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor ou Cotista já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (“**Crítérios de Restituição de Valores**”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso cancelamento da Oferta, a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de subscrição, conforme o caso, deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, conforme Critérios de Restituição de Valores.

**Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Cotas, veja a seção 3.1 “Destinação dos Recursos”, na página 6 deste Prospecto.**

## 2.7. Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Conforme consta no item 2.2 deste Prospecto, o Fundo possui classe única de Cotas.

A Oferta será composta por, inicialmente, até 44.802.868 (quarenta e quatro milhões, oitocentas e duas mil, seiscentas e sessenta e oito) de Novas Cotas, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas Adicionais.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 11.200.717 (onze milhões, duzentas mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas adicionais, equivalente a R\$ 120.183.693,41 (cento e vinte milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das cotas adicionais (“**Cotas Adicionais**”). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação Anúncio de Início (inclusive), conforme procedimento descrito nos Documentos da Oferta. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

### 3. DESTINAÇÃO DOS 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 a serem obtidos com a presente Quarta Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora, na qualidade de representante do Fundo, prioritariamente para a aquisição de Ativos Imobiliários, na medida em que identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam à sua política de investimentos, e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestora e pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Nos termos do Regulamento, são considerados como “**Ativos Imobiliários**”:

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“**FII**”);
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações (“**FIP**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na legislação vigente;
- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário;
- (x) letras imobiliárias garantidas; e
- (xi) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos pela legislação vigente;

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iv) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto no Regulamento.

Competirá à Administradora, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela Gestora, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

A Administradora poderá, para fins do disposto acima, outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos bens imóveis de titularidade do Fundo, do Regulamento, competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“**Ativos de Liquidez**”):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira;
- (iv) letras financeiras, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DA FORMA PREVISTA ACIMA.**

**A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA CONFORME DESCRITA NESTA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.**

**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.**

Em caso de Distribuição Parcial, não haverá fontes alternativas de captação.

Os recursos líquidos da Oferta, após o pagamento da Remuneração e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Custos Estimados de Distribuição” na página 37 deste Prospecto, serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de Ativos-Alvo

**A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos-Alvo encontra-se em fase de análise e seleção pela Gestora, e ocorrerá ao longo de todo o Prazo de Duração do Fundo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo investirá, direta ou indiretamente, nos ativos descritos neste Prospecto, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Na data deste Prospecto, não há no pipeline do Fundo quaisquer investimentos que configurem situações de conflito de interesses. Não obstante, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta de cotas de emissão do Fundo, a Administradora fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de Cotistas) do Fundo depois do encerramento da oferta e, havendo alteração significativa em tal situação, deverá convocar uma assembleia geral, para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam aprovadas ou ratificadas pelos Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos Ativos Imobiliários a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

A Gestora, no caso de Distribuição Parcial, poderá definir a ordem de prioridade de destinação dos recursos captados no âmbito da Oferta de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar qualquer a ordem de prioridade. Tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de Ativos Imobiliários a ser adquirida, de modo a adequar referido montante à proporção observada entre o Montante Inicial da Oferta e o volume efetivamente captado.

## 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Novas Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”) ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

### **RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

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

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

#### **4.1. Riscos Relacionados à Oferta**

##### **4.1.1. Riscos de Maior Materialidade**

**Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta:** No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 24 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas de Quarta Emissão distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

##### **4.1.2. Riscos de Média Materialidade**

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas do Fundo no mercado secundário.

#### 4.1.3. Riscos de Baixa Materialidade

**Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora:** Considerando que a distribuição está sendo realizada pelo Coordenador Líder integrante do mesmo grupo econômico da Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Novas Cotas, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas por se tratar da mesma grupo econômico, conforme melhor detalhado no item 10 “*Relacionamento entre as Partes*”, deste Prospecto.

**Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto:** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

**Informações contidas neste Prospecto:** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 apresentadas ao longo deste Prospecto 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.

**Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM:** A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional:** Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não serem realizadas.

#### 4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

##### Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

## Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### Risco resultante do impacto de pandemia mundial

Risco de pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários monitorados pela Gestora, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

### Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

### Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

### Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

## **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, 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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros 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.

## **Riscos de Concentração da Carteira**

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. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

## **Riscos do Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, 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 Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

## **Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

## **Risco Relacionado às Garantias Atréadas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores,

dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser 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.

### **Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias**

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do fundo.

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

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

### **Risco de Desenquadramento**

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

### **Risco de não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da Quarta Emissão, existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o

Fundo será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

### **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

### **O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade**

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

### **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 imobiliários 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 para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### **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) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

## **Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente 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, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

## **Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

## **Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Quarta Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Quarta Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Quarta Emissão serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Quarta Emissão, a captação inferior ao valor da Quarta Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

## **Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

## **Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

## **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

## **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

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

## **Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

## **Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

## **Classe Única de Cotas**

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

## **Valor de Mercado das Cotas**

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

## **Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira**

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem

sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

### **Risco de discricionariedade de investimento**

O objetivo do Fundo consiste primordialmente na aplicação Cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Imobiliários, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pela Administradora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

## 5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

### 5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Evento	Etapa	Data <sup>(1) (2)</sup>
1	Divulgação do Fato Relevante da Oferta Registro automático da Oferta na CVM	23/04/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação deste Prospecto e da Lâmina	23/04/2024
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	26/04/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	02/05/2024
5	Data limite para divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	09/05/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	15/05/2024
7	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	16/05/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência	17/05/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	24/05/2024
10	Procedimento de Alocação	27/05/2024
11	Data de Liquidação da Oferta	31/05/2024
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	31/10/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e 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 nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

*\*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.*

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

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

**Administradora:**

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

Praia de Botafogo nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, neste website clicar em “Fundos” e na sequência “Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar no documento desejado;

**Gestora:****CANUMA CAPITAL LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 10º andar,  
Ed. Millennium, Jardim Paulistano,  
CEP 01452-000, São Paulo, SP

Website: <https://canumacapital.com.br>, neste website localizar a seção “Nossos Fundos”, clicar em Canuma Capital Multiestratégia FII; ou (B) acesse o website <https://www.ccme11.com.br>, localizar a seção “Informações aos Investidores”, em seguida clicar em “Comunicados e Fatos Relevantes” - 2024, procurar “Emissões” e então acessar “Prospecto Definitivo”, ou (C) acesse o website [ccme11oferta.com.br](http://ccme11oferta.com.br), localizar a seção “Documentos da Oferta”;

**Coordenador Líder:****BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi,  
CEP 04538-133, São Paulo, SP

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-banking>, neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, procurar “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e então acessar “Prospecto Definitivo”;

**CVM:****COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”;

**Fundos.NET:**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada;

**B3:****B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”;

**5.1.1. Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação**

O recebimento de Pedidos de Subscrição e de ordens de investimento, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Subscrição, observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e conforme previsto no Cronograma acima, momento no qual irá se definir o montante total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais.

**5.1.2. Subscrição e Integralização de Cotas**

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, em cada data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”), pelo Preço de Subscrição.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam

peças físicas, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante o período de subscrição das Novas Cotas previsto no cronograma acima (“**Período de Subscrição**”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor. O Pedido de Subscrição preenchido pelo Investidor Não Institucional ou pelo Investidor Institucional que seja pessoa física, passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor Não Institucional ou Investidor Institucional, conforme o caso, aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Novas Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

O Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta. O Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, caso sejam pessoas físicas, para o Coordenador Líder.

#### **5.1.3. Distribuição junto ao público investidor em geral**

A Oferta será destinada a investidores em geral. Nesse sentido, os Investidores deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Subscrição ou nas ordens de investimento, conforme o caso, o Plano de Distribuição, constante do item 8.10 deste Prospecto.

#### **5.1.4. Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia**

Não aplicável. Não será firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas ou contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

#### **5.1.5. Reembolso dos Investidores**

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas serão devolvidos pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para mais informações, veja o item 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*” deste Prospecto.

## 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

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 28 de outubro de 2022, sob o código “CCME11”.

As tabelas abaixo indicam (i) a 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; (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
2023	9,00	13,00	10,82
2022	10,20	10,21	10,21
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

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

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

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
1º Trimestre/2024	10,72	11,09	10,92
4º Trimestre/2023	10,72	10,82	10,80
3º Trimestre/2023	10,70	11,00	10,86
2º Trimestre/2023	9,00	13,00	11,46
1º Trimestre/2023	9,96	9,96	9,96
4º Trimestre/2022	10,20	10,21	10,21
3º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
2º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
1º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

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

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

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 28/03/2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
Março/2024	10,88	11,09	10,99
Fevereiro/2024	10,72	10,88	10,85
Janeiro/2024	10,72	10,82	10,80
Dezembro/2023	10,80	10,82	10,81
Novembro/2023	10,72	10,82	10,80
Outubro/2023	10,65	10,85	10,79

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

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

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

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

Será concedido aos atuais Cotistas do Fundo que possuam Cotas subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Direito de Preferência**”), na proporção de suas respectivas participações no Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,81867923697, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início (“**Fator de Proporção**”).

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 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, a partir do dia 02 de maio de 2024 (inclusive) e 16 de maio de 2024 (inclusive) (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), observado que, uma vez iniciado o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

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

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a quantidade mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “Distribuição Parcial”, na página 35 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para 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, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, um comunicado ao mercado informando o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.Net, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser colocadas aos Investidores no âmbito da Oferta.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição das Novas Cotas. Este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, e da obtenção da autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às aplicações financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 28/03/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 28/03/2024)	Valor Patrimonial das Cotas (em 28/03/2024)
54.725.790	R\$ 587.055.945,99	10,73

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

Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Oferta <sup>1</sup> (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas após a Oferta <sup>1</sup> (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
4.750.000	59.475.790	638.175.226,70	10,73	7,99
44.802.868	99.528.658	1.067.942.500,34	10,73	45,02
56.003.585	110.729.375	1.188.126.193,75	10,73	50,58

<sup>1</sup> Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 28 de março de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

<sup>2</sup> Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta.

<sup>3</sup> Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

<sup>4</sup> Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais.

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

Nos termos da cláusula 13 do Regulamento, o Preço de Emissão foi fixado tendo em vista 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.

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

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Distribuição, o Investidor ou Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição das Novas Cotas. Este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, e da obtenção da autorização da B3, quando 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 que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações 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, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 17 DESTA 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.**

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

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

### 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

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, em comum acordo, poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, caput, da Resolução CVM 160. Neste caso, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser integralmente restituídos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

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 corridos. Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com a Administradora e a Gestora, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º 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 Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e neste Prospecto.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, de acordo com o Artigo 69 da Resolução CVM 160, tal fato será imediatamente comunicado aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgado por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na presente data nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”).

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, incluindo no âmbito do Direito de Preferência, deverão confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO.** Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

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 informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição deverá dar

conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Condições a que a Oferta está submetida

Com exceção da colocação do Montante Mínimo da Oferta e das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme descritas na seção 11.1 “*Condições do contrato de distribuição*”, na página 35 deste Prospecto, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer condições.

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

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

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

Em 22 de abril de 2024, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, aprovou a Quarta Emissão e a Oferta por meio do “*Ato do Administrador do Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Ato do Administrador**”), disponibilizado no **Anexo I** deste Prospecto.

Nos termos do artigo 12 do Regulamento, independe de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, por meio de assembleia geral, a realização de oferta pública de emissão Cotas até o montante de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

### 8.4. Regime de Colocação

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, observado o Plano de Distribuição da Oferta, nos termos do item 8.10 deste Prospecto.

### 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa (*bookbuilding*)

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento para formação do Preço de Emissão, que foi fixado pela Administradora em conjunto com a Gestora, nos termos da Cláusula 13 do Regulamento.

### 8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão (i) registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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

### 8.7. Formador de Mercado

Não Aplicável. Não foi firmado contrato com formador de mercado.

### 8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não Aplicável. Não foi firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

### 8.9. Requisitos e Exigências Mínimas de Investimento

A Aplicação Mínima por Investidor, qual seja, o valor mínimo por Investidor de R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1 (uma) Nova Cota.

A Aplicação Mínima por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

## 8.10. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual deverá assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”). O Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (iii) após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso “(iv)” abaixo;
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (v) os Cotistas deverão formalizar os seus Pedido de Subscrição e/ou sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), observado que a tais investidores não se aplica a Aplicação Mínima por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas em razão do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (vii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, em ambos os casos, observada a Aplicação Mínima por Investidor;
- (viii) O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento;
- (ix) 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 divulgado ao mercado acerca do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, a Coordenador Líder consolidará (a) os pedidos de subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- (xiii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvi) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o procedimento de alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

#### 8.11. 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 pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima por Investidor), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta (“**Oferta Não Institucional**”).

No mínimo 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Total da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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

- (i) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder. 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, sem considerar as Cotas Adicionais, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá condicionar sua adesão à Oferta no Pedido de Subscrição, nos casos em que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Caso a aceitação esteja condicionada, o Investidor deverá indicar se 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição em observância aos critérios de colocação da Oferta Não Institucional descritos abaixo;
- (iv) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor Não Institucional serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição, 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 o inciso (v) abaixo;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão ao Coordenador Líder 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 nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

- (vi) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no inciso (iv) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seu Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (vi) acima.

#### **8.11.1. Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional**

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação os Investidores Não Institucionais, em nenhuma hipótese, relações com outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os Pedidos de Subscrição pelos Investidores Não Institucionais serão alocados considerando a ordem de chegada dos respectivos Pedidos de Subscrição, considerando o seguinte procedimento: (i) cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas pelas a alocação das intenções de investimento será feita de acordo com a ordem Instituições Participantes da Oferta à B3; (ii) a ordem cronológica de chegada será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico; (iii) em caso de intenções de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; (iv) no caso de um Investidor firmar mais de uma intenções de investimento, as intenções de investimento serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica; e (v) o processo de alocação das Novas Cotas poderá acarretar uma alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso (“**Ordem de Chegada**”). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à 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). Em caso de excesso de demanda na Oferta Não Institucional, o último Pedido de Subscrição recebido poderá ser atendido em montante inferior ao indicado pelo respectivo Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima por Investidor. Não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

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. Os Pedido de Subscrição e que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita na cláusula acima.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional 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.

#### **8.12. Oferta Institucional**

Após 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 aplicável, ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado a Aplicação Mínima por Investidor;
- (ii) os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Subscrição, conforme aplicável, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição serem cancelados pelo Coordenador Líder. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, enviados 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, sem considerar as Cotas Adicionais, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (iii) os Investidores Institucionais, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor deverá indicar se 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, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento;
- (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;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no inciso (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

As ordens de investimentos e os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima.

#### **8.12.1 Critérios de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo.

#### **8.13. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever e integralizar as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Novas Cotas serão (i) depositadas para distribuição no mercado primário no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3; e (ii) depositadas para negociação em ambiente de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 poderá ocorrer através de conta(s) mantida(s) pelas Instituições Participantes da Oferta sob procedimento de distribuição por conta e ordem. O Custodiante será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Recomenda-se aos Investidores interessados que: (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, especialmente a seção “Fatores de Risco”; (b) verifiquem com as respectivas Instituições Participantes da Oferta, antes de realizar seu Pedido de Subscrição, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; (c) entrem em contato com as respectivas Instituições Participantes da Oferta para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro junto às respectivas Instituições Participantes da Oferta; e (d) verifiquem com as respectivas Instituições Participantes da Oferta, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Subscrição, a possibilidade de débito antecipado da reserva. Os Investidores interessados na realização de ordem de investimento ou de Pedido de Subscrição deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição, bem como as informações constantes do Prospecto.

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

#### **8.14. Procedimento de Alocação de Ordens**

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

No âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta da Oferta Não Institucional, não serão consideradas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

#### **8.15. Período de Colocação e Encerramento da Oferta**

A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O período de distribuição inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início e será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora e o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada (“**Período de Distribuição**”).

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160

## 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.**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento, realizado em 28 de março de 2024 e ratificado por meio de sua celebração em 19 de abril de 2024, que contempla, entre outros, o retorno do investimento realizado pelo Fundo, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta do **Anexo III** deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS OU PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE É MERAMENTE INDICATIVA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**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. OS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

## 10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

### 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 na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento (i) entre a Administradora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) e a Gestora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), (ii) entre o Coordenador Líder (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) e a Gestora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), e (iii) entre a Administradora (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) e o Coordenador Líder (e as sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

#### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundo de investimento gerido pela Gestora. A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e o Coordenador Líder, bem como qualquer relação ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A Administradora como Coordenador Líder e Administradora estão sob controle indireto comum e mantêm relacionamento comercial frequente atuando como distribuidor e administradora de fundos de investimento.

Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras. Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados, as estruturas comerciais são independentes e totalmente segregadas, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos.

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

#### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472.

## 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

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição, das Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 22 de abril de 2024, entre o Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação.

#### 11.1.1. Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação das seguintes condições precedentes (em conjunto as “**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção, pelas Partes, de todas e quaisquer aprovações, autorizações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;
- (ii) obtenção, pelas Partes, de todas as aprovações internas necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;
- (iii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Oferta**”), que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta;
- (iv) obtenção do registro da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento, bem como o Prospecto deverá ter sido disponibilizado aos Investidores, e o Anúncio de Início deverá ter sido divulgado na forma da regulamentação em vigor;
- (v) obtenção de registro do Fundo na B3 e admissão das Novas Cotas para negociação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3;
- (vi) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;
- (vii) recolhimento de quaisquer tarifas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, pagas pelo próprio Fundo, ou pela Gestora e posteriormente reembolsadas pelo Fundo, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 54 da Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previsto na Resolução CVM 160;
- (ix) todas as informações fornecidas pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora ao Coordenador Líder e seu respectivo assessor legal sejam corretas, completas, precisas, verdadeiras, atuais e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;
- (x) cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta que sejam exigíveis até a data estabelecida para o cumprimento da respectiva obrigação;
- (xi) recebimento de parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelo assessor legal a respeito da regularidade da Oferta, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério. Tal opinião poderá ser entregue ao Coordenador Líder, sob forma de minuta, em tempo

hábil, a critério do Coordenador Líder, sem prejuízo da entrega de uma versão final e assinada, em até 1 (um) Dia Útil antes da data da liquidação da Oferta, conforme indicado na seção “5. Cronograma” do Prospecto (respectivamente “**Data da Liquidação**” e “**Liquidação da Oferta**”);

- (xii) fornecimento, pela Gestora e pela Administradora, no limite de seus conhecimentos nas datas em que as forneceram, de todos os documentos e informações necessários para o atendimento das regras estabelecidas pela CVM para a estruturação de ofertas públicas, respondendo pela veracidade, consistência, suficiência e correção de tais informações, nas suas respectivas esferas de responsabilidade. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade da Oferta, observados os procedimentos descritos na Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (xiii) suficiência, consistência, veracidade e correção de todas as declarações feitas e informações fornecidas pela Gestora e constantes no material publicitário, material de *roadshow*, e nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xiv) consenso entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, a respeito da divulgação dos termos e condições da Oferta para potenciais Investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (xv) não ocorrência de um evento de rescisão involuntária previsto na Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (xvi) autorização ao Coordenador Líder para divulgar a Oferta por qualquer meio, inclusive com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos limites da legislação em vigor e de acordo com as práticas de mercado, observadas, inclusive, as restrições constantes na Resolução CVM 160;
- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo ou pela Gestora perante o Coordenador Líder, advindas de contratos, termos ou compromissos relacionados ou não à Oferta estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xviii) inexistência de decisão condenatória e/ou qualquer indício de violação pela Gestora e pela Administradora de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamentação, nacional ou estrangeira, contra prática de corrupção, lavagem de dinheiro ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Convenção Interamericana contra a Corrupção, de 29 de março de 1996 promulgada pelo Decreto nº 4.410, de 07 de Outubro de 2012, o Código Penal Brasileiro, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“**Lei 9.613**”), o Decreto nº 8.420/15, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, a *UK Bribery Act* e *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicável (“**Leis Anticorrupção**”);
- (xix) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio sobre a Oferta objeto deste Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao “*Código de Distribuição de Valores Mobiliários*” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”);
- (xx) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora;
- (xxi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de empresas controladas ou coligadas à Administrador e/ou Gestora, controladoras (ou grupo de controle), sociedades sob controle comum ou administradores da Administradora, da Gestora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas (“**Grupo Econômico**”) ou processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência e/ou equivalente do Fundo, da Administrador e/ou da Gestora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos ou processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Fundo, da Administrador e/ou da Gestora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta ou processo similar em outra jurisdição; (iv) propositura, do Fundo, da Administrador e/ou da Gestora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial

do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente de qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou (vi) encerramento das atividades do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora;

- (xxii) rigoroso cumprimento pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora e sociedades do seu Grupo Econômico da legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a manutenção de todas as licenças aplicáveis a sua atuação, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, a Administradora e/ou da Gestora e as sociedades de seu Grupo Econômico obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor
- (xxiii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais Investidores; e
- (xxiii) existência de demanda para a subscrição das Novas Cotas por parte dos Investidores (conforme definido abaixo), de forma a atingir ao menos o Montante Mínimo da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima deverá ser feita pelo Coordenador Líder anteriormente a data de divulgação do Anúncio de Início, bem como sua manutenção até dia útil anterior à Data da Liquidação da Oferta, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido.

#### 11.1.2 Garantia de Subscrição

o Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, não sendo responsável por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito e/ou integralizados.

#### 11.1.3. Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder.

### 11.2. Demonstrativo do Custo da Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais (“Custos de Distribuição”).

Custo da Distribuição <sup>(3)</sup>	Montante (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao Montante Inicial da Oferta <sup>(1)</sup>	Custo por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.845.878,19	0,80%	0,09
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	410.766,18	0,09%	0,01
Comissão de Distribuição	13.460.573,66	2,80%	0,30
Tributos sobre a Comissão de Distribuição*	1.437.681,64	0,30%	0,03
<b>Total de Comissionamento</b>	<b>19.154.899,67</b>	<b>3,98%</b>	<b>0,43</b>
Assessores Legais	154.269,97	0,03%	0,00
Taxa de Registro na CVM	187.500,00	0,04%	0,00
Taxa de registro de Ofertas Públicas - ANBIMA	26.106,25	0,01%	0,00
Taxa de Análise na B3	15.200,12	0,00%	0,00
Custo de Divulgação	98.040,00	0,02%	0,00

Taxa de Liquidação B3	264.350,43	0,05%	0,01
Outras Eventuais Despesas	10.000,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>19.910.366,45</b>	<b>4,14%</b>	<b>0,44</b>

<sup>(1)</sup> Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

<sup>(2)</sup> Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o pagamento das comissões deverá ser acrescido dos tributos.

<sup>(3)</sup> Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

## 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

Conforme enfatizado na seção 3 “*Destinação de Recursos*” deste Prospecto, a aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Mobiliários encontra-se em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o prazo de duração do Fundo. Até o presente momento, não foram celebrados pelo Fundo instrumentos vinculantes com nenhum ativo em específico, motivo pelo qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

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

### 13.1. Regulamento

A realização da Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador, disponibilizado no **Anexo I** deste Prospecto.

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste Prospecto foi aprovada em 18 de abril de 2024, conforme **Anexo II** a este Prospecto.

O Regulamento do Fundo pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, de forma que, após a conclusão da Oferta, sugerimos que tais regulamentos sejam sempre consultados através do acesso à página mundial de computadores da Administradora, da Gestora ou da CVM, conforme previsto na seção 5.1 e 14, nas páginas 18 e 41 deste Prospecto.

### 13.2. Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo, relativas aos 2 (dois) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, e os informes mensais, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Demonstrações contábeis com parecer do auditor” e, então, localizar as “Parecer do Auditor Acompanhado de Demonstração Contábil” relativas ao exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

### 13.3. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade utilizado no âmbito da distribuição da Oferta está disponível no **Anexo III** deste Prospecto.

### 13.4. Material publicitário da Oferta

O material publicitário utilizado no âmbito da distribuição da Oferta está disponível no **Anexo IV** deste Prospecto (“**Material Publicitário**”).

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Para fins do disposto no Item 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora, outras pessoas envolvidas com a Oferta, a Oferta em si, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

<b>Administradora</b>
<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b>
<p>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040            At.: Rodrigo Ferrari            E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com / ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com            Website: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>
<b>Gestora</b>
<b>CANUMA CAPITAL LTDA.</b>
<p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 10º andar, Ed. Millennium, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01452-000            At.: Ademilson Ribeiro da Conceição / Felipe Vaz Moreira            E-mail: fundos@canumacapital.com.br            Website: <a href="http://www.canumacapital.com.br">www.canumacapital.com.br</a></p>
<b>Assessor Legal da Oferta</b>
<b>LEFOSSE ADVOGADOS</b>
<p>Rua Iguatemi, nº 151, 14º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 01451-011            At.: André Montanholi Mileski            Tel.: (11) 3024-6100            E-mail: andre.mileski@lefosse.com            Website: <a href="https://lefosse.com">https://lefosse.com</a></p>
<b>Auditor Independente (responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 2 (dois) últimos exercícios sociais)</b>
<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. (PWC)</b>
<p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 16º andar – Partes 1 a 6, Itaim Bibi            CEP: 04538-132, São Paulo, SP            Tel.: (11) 3674-2000            At.: Sr. Marcos Paulo Putini            E-mail: marcos.paulo@pwc.com            Website: <a href="https://www.pwc.com.br/">https://www.pwc.com.br/</a></p>
<b>Coordenador Líder</b>
<b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b>
<p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo, SP            At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico            E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com/ol-legal-ofertas@btgpactual.com            Website: <a href="https://www.btgpactual.com/investment-bank">https://www.btgpactual.com/investment-bank</a></p>

<b>Escriturador</b>
<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b>
Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Lorena Sapori Telefone: 11 3383-1132 E-mail: escrituracao@btgpactual.com
<b>Custodiante</b>
<b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b>
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar CEP 04548-133, São Paulo, SPAt.: Carolina Cury: E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com / OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM..**

A Administradora atesta que o Fundo encontra-se em regular funcionamento e seu registro atualizado.

A Administradora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

A Gestora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder declara, 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 (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.

### 15.1. Divulgação de informações do Fundo e acesso à Documentação da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 “*Identificação das Pessoas Envolvidas*” deste Prospecto e *websites* indicados na seção 5 “*Cronograma estimado das Etapas da Oferta*”.

### 15.2. Breve histórico da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder

#### 15.2.1. Breve histórico da Administradora

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral do **BTG Pactual Investment Banking Ltda.**, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A Administradora administra mais de R\$ 592 bilhões (dados Anbima, abril/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 5.000 Fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

A BTG PSF é a maior administradora de fundos imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$59 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado considerando os dados disponíveis em setembro de 2023. A Administradora consolidou seu crescimento neste mercado de fundos unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

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

#### 15.2.2. Breve histórico da Gestora

A Canuma Capital é uma gestora independente focada no mercado imobiliário. Por meio dos seus veículos, o investidor tem acesso a uma ampla diversificação em investimentos imobiliários, nos mercados local e internacional. Os sócios fundadores possuem experiência na gestão de um portfólio de R\$11 bilhões<sup>1</sup> em imóveis e realizaram transações imobiliárias totalizando mais de R\$ 10 bilhões<sup>2</sup> nos últimos anos.

<sup>1</sup> Dez/2020. Fonte: Brookfield 2020/2021 Overview Brasil.

<sup>2</sup> Antigos empregadores.

#### 15.2.3. Breve histórico do Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,80% (doze inteiros e oitenta centésimos por cento) e 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$892 milhões), AES Tietê (R\$594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 (quatorze) operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7 bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% (oitenta por cento) das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado e em 3ª posição em originação de renda fixa em termos de volume. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R\$22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$305 milhões), da Sabesp (R\$1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis de Vamos Locação (R\$500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$582 milhões) e via 476 (R\$340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$948 milhões), da B3 (R\$3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% (setenta e cinco por cento) das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 05 de abril de 2021, o BTG Pactual, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de outubro de 2020, comunicou ao mercado e seus acionistas que concluiu a aquisição de 100% (cem por cento) do capital social da Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.

No ano de 2021, o BTG Pactual se posicionou em 2º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 3º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R\$22,2 bilhões e originado aprox. R\$40,5 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R\$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R\$1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R\$1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R\$600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R\$550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R\$137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R\$100 milhões), na emissão de CRAs da Tereos (R\$300 milhões), na emissão de Debentures da TAESA (R\$750 milhões) como Coordenador Líder, emissão de CRI lastreados em recebíveis da GAZIT Malls como Coordenador Único (R\$650 milhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da JSL (R\$500 milhões), na emissão de debentures da Eletrobras (R\$2,7 bilhões), na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Minerva (R\$1,6 bilhões) como Coordenador Líder, na emissão de debentures da Manaus Transmissora de Energia S.A. (R\$750 milhões), da emissão de debentures da Companhia de Distribuição Brasileira (GPA) (R\$1,5 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Concessionária Rota das Bandeiras (R\$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da TAESA (R\$750 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da C&A Modas S.A. (R\$500 milhões), Coordenador na emissão de debêntures da Centauro (R\$300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. (R\$1 bilhão), Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras pelo Banco Pan S.A. (R\$750 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Via Oeste S.A. (R\$450 milhões), Coordenador da emissão de debêntures da Eletrobras (R\$2,7 bilhões), Coordenador na emissão de debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A. (R\$916 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Xingu Rio Transmissão de Energia S.A. (R\$1,1 bilhão), Coordenador na emissão de debêntures da Tereos Açúcar e Energia Brasil S.A. (R\$400 milhões), na emissão de debêntures da Rumo S.A. via ICVM 400 (R\$1,043 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRA lastreados em recebíveis da Usina Jacarezinho (R\$80 milhões), Coordenador Líder na emissão de debêntures da Anemus Wind Holding S.A. (R\$475 milhões), na emissão de debêntures da GNA (R\$1,8 bilhões), na emissão de debêntures da CSN Mineração (R\$1 bilhão), na emissão de CRA lastreados em recebíveis e debêntures da Eldorado Brasil e Celulose S.A. (R\$500 milhões e R\$700 milhões, respectivamente), da emissão de debêntures da Engie Brasil Energia S.A. (R\$400 milhões), na emissão de CRI lastreados em recebíveis da Almeida JR (R\$192 milhões), na emissão de CRA via ICVM 400 da Caramuru (R\$300 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Holding do Araguaia S.A. (R\$1,4 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Vamos Locação (R\$1,0 bilhões), da emissão de debêntures da Concessionária Via Oeste (R\$450 milhões), da emissão de debêntures da Aura Minerals (R\$400 milhões), da emissão de debêntures da RGE Sul - grupo CPFL - (R\$603 milhões), como Coordenador da emissão de debêntures da Magazine Luiza (R\$1,5 bilhão), da emissão de debêntures da Athena Saúde (R\$1 bilhão) e da emissão de debêntures da Multiplan (R\$450 milhões) e, como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Contour Global (R\$610 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures e de CRAs lastreados em recebíveis da Eldorado Brasil Celulose S.A. (R\$700 milhões e R\$500 milhões, respectivamente), como Coordenador Líder na oferta de debêntures de Hapvida (R\$2,5 bilhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreados em recebíveis da LOG CP (R\$450 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Smartfit (R\$1,06 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures do Hospital Mater Dei (R\$700 milhões), como Coordenador Líder na oferta de debêntures da DASA (R\$2,0 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Camil Alimentos (R\$600 milhões), como Coordenador

na emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Braskem (R\$700 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs lastreados em recebíveis agrícolas da Cereal (R\$300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de notas promissórias da CCR S.A. (R\$2,3 bilhões) e Coordenador Líder na emissão de debêntures da Desktop (R\$350 milhões).

No ano de 2022, o BTG Pactual se posicionou em 4º lugar no ranking ANBIMA de distribuição consolidado e em 4º lugar no ranking ANBIMA de originação de renda fixa, tendo distribuído aproximadamente R\$1,8 bilhão e originado aprox. R\$4,8 bilhões no mercado local. Dentre as principais transações executadas, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Ambipar Participações e Empreendimentos (R\$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Vinci Partners/Globo Comunicação e Participações (R\$340 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da TAESA (R\$800 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da State Grid Brazil Holding (R\$235 milhões), como Coordenador nas emissões de debêntures (R\$500 milhões) e de CRAs lastreados em recebíveis da Marfrig Global Foods (R\$1,5 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da IP Sul Concessionária de Iluminação Pública (R\$80 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da CCR S.A. (R\$1,7 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da CCR S.A. (R\$1,716 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Eurofarma Laboratórios (R\$1 bilhão), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da MRV Engenharia e Participações (R\$700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis do Madero Indústria e Comércio (R\$500 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R\$1,015 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Neomille (Usina Cerradinho) (R\$600 milhões), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Log Commercial Properties e Participações (R\$300 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Havan (~R\$550 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Elfa Medicamentos (R\$700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura de Hélio Valgas Solar Participações (R\$1,287 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de Letras Financeiras do Banco Pan (R\$804,5 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures do Grupo SBF (R\$400 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da lochpe-Maxion (R\$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da Hortus Comércio de Alimentos (R\$200 milhões), como Coordenador na emissão de debêntures da Cosan (R\$1,5 bilhão), como Coordenador na emissão de CRIs lastreado em recebíveis da Companhia do Metropolitano de São Paulo (R\$400 milhões), como Coordenador na emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval (R\$1 bilhão), como Coordenador na emissão de debêntures da BRK Ambiental Participações (R\$1,6 bilhão), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis (R\$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Kora Saúde (R\$700 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da RDVE Subholding (R\$429,7 milhões), como Coordenador na emissão de CRAs via ICVM 400 lastreado em recebíveis da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos (R\$600 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa (R\$750 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures de infraestrutura da Energisa Mato Grosso (R\$260 milhões), como Coordenador Líder na emissão de debêntures da Aegea Saneamento e Participações (R\$2,78 bilhões), como Coordenador Líder na emissão de CRAs lastreado em recebíveis da Nardini Agroindustrial (R\$200 milhões).

### 15.3. Tratamento Tributário

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.

#### Tributação dos Cotistas

**Imposto sobre a Renda ("IR"):** De acordo com a legislação em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Novas Cotas e (iii) resgate de Novas Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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 conforme artigo 10, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”).

### **Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Novas Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Novas Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes 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).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei 11.033”) com as alterações promovidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2024 (“Lei 14.754”), são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei 9.779”), titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTA 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.**

### **Cotistas residentes no exterior**

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

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), desde que, cumulativamente, (i) o Cotista não seja residente em jurisdição considerada de tributação favorecida pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“IN 1.037”) (“Jurisdição de Tributação Favorecida”); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”). Ganhos auferidos por Cotistas que cumpram estes critérios na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento mais benéfico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No caso dos investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os rendimentos decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à tributação por IRRF à alíquota 20% tal como previsto para investidores residentes no Brasil, conforme artigo 99 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“IN 1.585”). Conceitualmente, são entendidos como Jurisdição de Tributação Favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender

das autoridades fiscais são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da IN 1.037 - conforme artigo 99, §2º da IN 1.585.

De acordo com IN 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, desde que cumpridos os mesmos requisitos exigidos para que a isenção seja aplicada aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, conforme acima detalhado.

**Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”):** Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

Atualmente, somente haverá incidência de IOF se as hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 - “**Decreto 6.306**” - com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 - “**Decreto 8.325**”.

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### **Tributação do Fundo**

IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”) de acordo com as mesmas regras previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Contudo, excetuam-se as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“**FII**”) em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 (“**Lei 12.024**”). Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### **Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)**

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima. Essa mesma regra passou a ser aplicável em relação a cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (“**Fiagro**”) detidas por Fundos de Investimento Imobiliário a partir de 2021.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (entendimento que poderia ser aplicado também em relação a cotas de Fiagro detidas por Fundos de Investimento Imobiliário), conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	ATO DO ADMINISTRADOR
<b>ANEXO II</b>	REGULAMENTO VIGENTE
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO IV</b>	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ATO DO ADMINISTRADOR DO

### CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.010.844/0001-26

Código ISIN: BRCCMECTF007

Código de Negociação na B3: CCME11

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade limitada com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), a pedido da **CANUMA CAPITAL LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 10º Andar, Ed. Millennium, Jardim Paulistano, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01452-000, na qualidade de gestora profissional do Fundo (“**Gestora**”), e nos termos do artigo 12 do regulamento do **CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.844/0001-26 (“**Fundo**”), cuja versão vigente é datada de 18 de abril de 2024 (“**Regulamento**”), **resolve:**

- (i) aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Quarta Emissão**”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, 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 160**”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta; e
- (ii) aprovar a contratação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição distribuidora líder (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, que poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via eletrônica.

São Paulo, 22 de abril de 2024.




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

Administradora



**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 43.010.844/0001-26

Código ISIN: BRCCMECTF007

Código de Negociação na B3: CCME11

**SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão do Fundo:

<b>Regime de Distribuição</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 26, VII da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta.
<b>Quantidade Inicial de Cotas</b>	A Oferta será composta por, inicialmente, até 44.802.868 (quarenta e quatro milhões, oitocentas e duas mil, seiscentas e sessenta e oito) Novas Cotas, sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas Adicionais.
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos), sem considerar a Custo Unitário de Distribuição.  O Preço de Emissão e o Preço de Subscrição poderão ser atualizados e informados aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e da Gestora em conjunto, através de fato relevante a ser divulgado com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do término do Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	R\$ 480.734.773,64 (quatrocentos e oitenta milhões, setecentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“ <b>Montante Inicial da Oferta</b> ”).
<b>Distribuição Parcial</b>	Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida 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 (“ <b>Distribuição Parcial</b> ”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será



	cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.967.500,00 (cinquenta milhões, novecentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 4.750.000 (quatro milhões, setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas (" <b>Montante Mínimo da Oferta</b> ").
<b>Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 11.200.717 (onze milhões, duzentas mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas adicionais, correspondentes a R\$ 120.183.693,41 (cento e vinte milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, conforme opção de emissão das cotas adicionais (" <b>Cotas Adicionais</b> ").
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	Até 56.003.585 (cinquenta e seis milhões, três mil, quinhentas e oitenta e cinco) de Novas Cotas.
<b>Montante Total da Oferta</b>	Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até R\$ 120.183.693,41 (cento e vinte milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), totalizando o valor de R\$ 600.918.467,05 (seiscentos milhões, novecentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinco centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (" <b>Montante Total da Oferta</b> ").
<b>Custos da Oferta e Custo Unitário de Distribuição</b>	Os custos da Quarta Emissão serão arcados pelos subscritores das Novas Cotas.  Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição por Nova Cota subscrita no âmbito da Oferta será de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos), correspondente a 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) do Preço de Emissão (" <b>Custo Unitário de Distribuição</b> "). O preço de subscrição e integralização das Novas Cotas, correspondente ao Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 11,16 (onze reais e dezesseis centavos) por Nova Cota (" <b>Preço de Subscrição</b> "). Os recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Gestor.



<p><b>Aplicação Mínima por Investidor</b></p>	<p>O valor mínimo por Investidor no Fundo será de R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 1 (uma) Nova Cota (“<b>Aplicação Mínima por Investidor</b>”).</p>
<p><b>Público-alvo</b></p>	<p>A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, inclusive fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“<b>BACEN</b>”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, pessoas jurídicas com sede no Brasil ou pessoas físicas que enviem ordem de investimento ou formalizem Pedido de Subscrição, conforme aplicável, em valor superior a R\$ 999.991,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta centavos) (considerando o Custo Unitário de Distribuição), equivalente a 89.605 (oitenta e nove mil, seiscentas e cinco) Novas Cotas (“<b>Investidores Institucionais</b>”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou inferior a R\$ 999.991,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta centavos) (considerando o Custo Unitário de Distribuição), equivalente a 89.605 (oitenta e nove mil, seiscentas e cinco) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima por Investidor (“<b>Investidores Não Institucionais</b>” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “<b>Investidores</b>”).</p>
<p><b>Direito de Preferência</b></p>	<p>Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“<b>Direito de Preferência</b>”), na proporção de suas respectivas participações no Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,81867923697, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início (“<b>Fator de Proporção</b>”).</p> <p>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</p>



	<p>serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p> <p>Uma vez iniciado o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.</p> <p>Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.</p> <p>Os demais termos, condições e procedimentos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta.</p>
<p><b>Forma de Subscrição das Novas Cotas</b></p>	<p>No ato da subscrição de Novas Cotas, cada Investidor: (i) assinará um termo de adesão ao Regulamento (“<b>Termo de Adesão ao Regulamento</b>”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando do envio da ordem de investimento ou da celebração do Pedido de Subscrição, conforme aplicável.</p> <p>Nos termos da Resolução da CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a subscrição e integralização das Novas Cotas pelos Investidores Institucionais, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o pedido de subscrição (“<b>Pedido de Subscrição</b>”) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.</p>
<p><b>Forma de Integralização das Novas Cotas</b></p>	<p>As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição.</p>



<p><b>Negociação das Novas Cotas</b></p>	<p>As Novas Cotas serão (i) registradas para distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) depositadas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa de valores, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.</p> <p>Caso, na respectiva Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p>
<p><b>Período de Distribuição</b></p>	<p>A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto e encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160. O período de distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora e o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada (“<b>Período de Distribuição</b>”).</p>
<p><b>Destinação dos Recursos</b></p>	<p>Os recursos líquidos provenientes da Quarta Emissão serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento e conforme descrito no Prospecto.</p>
<p><b>Rito de Registro</b></p>	<p>A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160.</p>
<p><b>Características das Novas Cotas</b></p>	<p>As Novas Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das Cotas atualmente existentes.</p>



<b>Demais Termos e Condições da Oferta</b>	Os demais termos e condições da Quarta Emissão e da Oferta deverão ser previstos nos documentos da Oferta.
--	--

\* \* \*

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 72C71C7F76BA41BA8CCD56BF09BBD6AF

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: CCME11 (4ª Emissão) - Ato do Administrador [22.04.2024]\_cln.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Pedro Rocha

Assinatura guiada: Ativado

R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Sao Paulo, SP 01451-011

pedro.rocha@lefosse.com

Endereço IP: 163.116.233.44

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Pedro Rocha

Local: DocuSign

22/04/2024 18:38:49

pedro.rocha@lefosse.com

**Eventos do signatário**

Bernardo Vieira Braz

bernardo.braz@btgpactual.com

Procurador

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/11/2023 21:49:01

ID: 97376ab5-b86e-483d-9eae-43b35fc3d306

Joao Carlos Almeida Pereira

joao.almeida@btgpactual.com

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

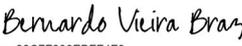
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 22/04/2024 18:46:40

ID: 9654746b-ad59-4c92-84c3-227ef08ca554

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 98C7F390EBFF4F9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.66.199.245

**Registro de hora e data**

Enviado: 22/04/2024 18:40:46

Visualizado: 22/04/2024 18:44:47

Assinado: 22/04/2024 18:45:25

DocuSigned by:  
  
 FA139A7F808C4C9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.66.199.245

Enviado: 22/04/2024 18:40:47

Visualizado: 22/04/2024 18:46:40

Assinado: 22/04/2024 18:47:37

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

André Barbin

**Copiado**

Enviado: 22/04/2024 18:40:47

Andre.Barbin@lefosse.com

Visualizado: 22/04/2024 18:58:31

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

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Aceito: 17/08/2021 09:31:10 ID: 88bf0ab2-b386-4a0a-b016-f212f0095554	<b>Copiado</b>	
Gustavo Rodrigues gustavo.rodrigues@lefosse.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		Enviado: 22/04/2024 18:40:47 Visualizado: 22/04/2024 18:41:34
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Aceito: 06/03/2023 16:38:47 ID: 219c0a60-bd4e-4c36-861d-194a4003da9a		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	22/04/2024 18:40:47
Entrega certificada	Segurança verificada	22/04/2024 18:46:40
Assinatura concluída	Segurança verificada	22/04/2024 18:47:37
Concluído	Segurança verificada	22/04/2024 18:47:38

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, LEFOSSE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com)

#### **To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [tiago.muniz@lefosse.com](mailto:tiago.muniz@lefosse.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEFOSSE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.



**ANEXO II**

---

**REGULAMENTO VIGENTE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGULAMENTO DO CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.010.844/0001-26

### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Art. 1º** - O **CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA 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 ("**Regulamento**"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º - O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, **(i)** até que as Cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400**") ou **(ii)** até que o **FUNDO** apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 476**"), somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definido na regulamentação aplicável, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do **FUNDO** estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

§2º - O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico indicado no §3º abaixo.

§3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

§4º - O **FUNDO** é gerido pela **CANUMA CAPITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 10º Andar, Ed. Millennium, Jardim

Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 14.555.360/0001-64, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 12.610, de 04 de outubro de 2012, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("**GESTOR**").

§5º - Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima"), o **FUNDO** é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", Segmento "Outros".

## CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é aplicar recursos em todos e quaisquer ativos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Ativos Imobiliários"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM nº 472:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário;
- X. letras imobiliárias garantidas; e
- XI. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472;

§1º - Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

§2º - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§3º - Competirá à **ADMINISTRADORA**, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR**, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§4º - A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §4º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso VIII do *caput* deste artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

### CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, por recomendação do **GESTOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**Art. 4º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira;
- IV. letras financeiras, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**; e
- V. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 5º** - Nos termos do Art. 45, §§5º e 6º, da Instrução CVM nº 472, enquanto o **FUNDO** investir mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido em valores mobiliários, a composição da carteira do Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, sem prejuízo do disposto no Art. 45, §6º, da Instrução CVM nº 472, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas referidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§1º - Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§2º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

§4º - O **FUNDO** poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, 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. Adicionalmente, o **FUNDO** estará autorizado a realizar operações *daytrade*.

**Art. 6º** - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados; e
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 7º** - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO IV – DAS COTAS

**Art. 8º** – As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º – O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM nº 33.

§2º – A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§3º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§4º – As cotas serão admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§5º – O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§6º – As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM nº 476; ou
- III. quando cotas da mesma classe já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 3.000.000 (três milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"), sendo que o respectivo valor unitário será devidamente corrigido de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição. A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§1º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.

§2º - As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas, conforme aplicável, observado o procedimento estabelecido no respectivo compromisso de investimento, ou no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível - TED do respectivo valor para a conta corrente do **FUNDO** a ser indicada pelo **ADMINISTRADORA**; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§3º - Alternativamente, as Cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas pelos investidores e integralizadas em cumprimento a chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme solicitação do Gestor, nos termos dos respectivos compromissos de investimento ("Compromissos de Investimento"). A forma de integralização das cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento. Caso sejam realizadas chamadas de capital, será de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** a divulgação de comunicado ao mercado informando os procedimentos inerentes a cada chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (i) a quantidade de cotas a serem integralizadas; (ii) o valor total equivalente às cotas que

deverão ser integralizadas; e(iii) a data prevista para liquidação da respectiva chamada de capital.

§4º - Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma chamada de capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da chamada de capital e de acordo com os prazos e procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

§5º - Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das Cotas ("Cotista Inadimplente"), de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ou ainda, promover a cobrança e/ou execução do Cotista Inadimplente.

§6º - Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva chamada de capital.

§7º - O Cotista que, em caso de problema operacional, não integralizar até a data limite da Chamada de Capital, terá adicionalmente até 2 (dois) dias úteis para regularizar a situação sem estar sujeito a penalidade descrita no §6º acima.

§8º - Além da penalidade prevista no §6º, acima, se o Administrador realizar amortização de cotas ou outras distribuições de resultados aos Cotistas enquanto o Cotista Inadimplente for titular de cotas do Fundo, os valores referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo, nos termos do artigo 368 do Código Civil. Eventuais saldos existentes, após a compensação de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente.

§9º - A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§10º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda

fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

## CAPÍTULO VI – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

**Art. 10** – As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º – Durante a oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§4º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, o subscritor deverá declarar:

- III. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- IV. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§5º – O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§7º - As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do **FUNDO**, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XIX deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

**Art. 11** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

**Art. 12** - Encerrada a Primeira Emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado"), sendo certo que o valor total captado no âmbito da Primeira Emissão não deve ser considerado parafins do montante previsto como Capital Máximo Autorizado.

**Art. 13** - Sem prejuízo do disposto no artigo 12 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar

novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

Parágrafo Único - O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no artigo 12, seja na forma prevista no caput deste artigo 13, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (observada a possibilidade de aplicação de acréscimo ou desconto): (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**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida na documentação que aprovar a nova emissão, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Adicionalmente, a critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais da B3, os procedimentos operacionais do escriturador, bem como a regulamentação em vigor;
- (c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- (d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400;
- (e) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior; e,
- (f) O ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas cotas, conforme o caso, será encaminhado à B3, até as 18 horas do dia em que ocorrer a deliberação.

## CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

**Art. 14** - Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas, taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as

despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

## **CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 15** – Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o §1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

§1º – O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§2º – O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme indicado pela **GESTORA**, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

§3º – Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no parágrafo primeiro acima, que não tenha sido distribuído nos termos do parágrafo segundo acima poderá, a critério da **GESTORA** em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**: (i) ser distribuído aos cotistas no 11º (décimo primeiro) dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos de Liquidez ou Ativos Imobiliários; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto no §5º deste mesmo artigo; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§4º – O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que as distribuições realizadas mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§5º – Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 6º (sexto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§6º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no §1º acima.

§7º – Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§8º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§9º - Eventos de pagamento de rendimentos e amortizações realizados por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária e sem distinção entre cotistas, bem como seguirão seus prazos e procedimentos operacionais.

## CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 16** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º - A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/13, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

§4º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§5º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§6º - A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez (exceto Bens Imóveis), exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo

e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

**Art. 17** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 18** - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**Art. 19** - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o §6º do Art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;

- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as recomendações do **GESTOR**.

## **CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 20** - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR**;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. 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**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. 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;
- VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

- VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XVI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do **GESTOR**;
- XVII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472;
- XVIII. elaborar as demonstrações financeiras do **FUNDO** de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- XIX. realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- XX. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo **GESTOR**;
- XXI. contratar a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação, conforme orientação do **GESTOR**; e
- XXII. sem prejuízo da outorga de poderes ao **GESTOR** para a prática das atividades de gestão da carteira do **FUNDO**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do **FUNDO**.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM nº 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

## CAPÍTULO XII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

**Art. 24** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§2º - O **FUNDO** poderá emprestar, ou tomar em empréstimo, 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. Adicionalmente, o **FUNDO** estará autorizado a realizar operações *daytrade*.

§3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

§4º É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**.

### CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO

**Art. 25** -Pela administração, gestão, controladoria e custódia do **FUNDO**, será devida uma remuneração variável calculada tendo por base um percentual aplicado sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO** ou pelo valor de mercado, caso as cotas passem a integrar um índice de mercado (como, por exemplo, o IFIX) , equivalente ao resultado oriundo da soma dos seguintes percentuais ("Taxa de Administração"):

(a) a remuneração pelos serviços de gestão observará um percentual de até 1,25%, que variará de acordo com as seguintes bases:

PL OU VALOR DE MERCADO (R\$) – FAIXAS DA	TAXA DE GESTÃO
--	----------------

<b>BASE DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	
Até 700.000.000,00	1,25% a.a
De 700.000.000,01 até 800.000.000,00	1,20% a.a
De 800.000.000,01 até 900.000.000,00	1,10% a.a
De 900.000.000,01 até 1.000.000.000,00	1,05% a.a
A partir de 1.000.000.000,01	1,00% a.a

(b) o percentual variável de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre Patrimônio Líquido do **FUNDO** ou pelo valor de mercado, caso as cotas passem a integrar um índice de mercado (como, por exemplo, o IFIX) , observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM; e,

(c) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, será devido um montante equivalente a um percentual fixo de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM.

§1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§2º - A **ADMINISTRADORA** 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.

§3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração equivalente à parcela da Taxa de Administração prevista no item "(a)" do *caput*, bem como à totalidade da Taxa de Performance devida pelo Fundo.

§4º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. O pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser realizado de forma parcelada, a exclusivo critério do Gestor, ao longo do semestre subsequente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}^{m-1})]\}$$

Onde:

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

**Taxa de Correção** $_{m-1}$  = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. 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 da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção})^{m_i - 1}$$

Onde:

**PL Contábil**<sub>m-1</sub> = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento**<sub>i</sub> = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima); i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima); **m-1** = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de cotas de uma emissão do **FUNDO**, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada;

§4º - As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§5º - Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil <sub>m-1</sub> será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

§6º - Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§7º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§8º - Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§9º - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou

de rendimentos.

**Art. 26** - Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), o **GESTOR** fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Administração até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do artigo 25, acima a que o **GESTOR** faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

§1º - Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias a contar do efetivo descredenciamento.

#### **CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o §1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

§3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no §1º, inciso II.

§5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§8º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§9º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Único - Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado pela

**ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

**Art. 29** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 28 acima.

§1º - Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (III) deste Artigo, qualquer deliberação da assembleia geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

§2º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§3º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 30** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 31** - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**Art. 32** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 33** - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ("Lei nº 11.033"), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único - O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

## CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**Art. 34** - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM nº 472;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se aplicável;
- IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, §2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM nº 472;
- XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472; e
- XII. destituição ou substituição do **GESTOR**; e

XIII. alteração da Taxa de Performance.

§1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

§2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares 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, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 35** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 36** - A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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 do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§4º - O pedido de que trata o §3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, §3º, e no Art. 40, §2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 37** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 38** - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

§1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**,

caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

§3º - Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

**Art. 39** - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

**Art. 40** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º - O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 41** - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 32 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472.

§1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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**.

§3º - A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

## CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Art. 42** - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, 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.

§1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 36, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM nº 472; e as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; e
- II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém,

principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

**Art. 43** – Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

§1º – A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§2º – O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º – Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

**Art. 44** – O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 45** - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM nº 472.

**Art. 46** - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 47** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Art. 48** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 49** - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**Art. 50** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 51** - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o §2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 17 acima;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM nº 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

## CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**Art. 52** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, 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.

## **CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 53** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 54** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - 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.

**Art. 55** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

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

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 56** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM

nº 472 e, no que couber, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

§2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados 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, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- I. a **ADMINISTRADORA** 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 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ("Código Civil"), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;
- II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e
- III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

§4º Nas hipóteses previstas nos §§ 2º e 3º deste artigo, a entrega de ativos aos cotistas, bem como a constituição de condomínio entre os cotistas credores do **FUNDO**, não serão realizadas por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3.

**Art. 57** - As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do

patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 58** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 59** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## CAPÍTULO XXII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 60** - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("Política de Voto"). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

§1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.canumacapital.com.br](http://www.canumacapital.com.br).

§2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 61** - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 62** - O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos

resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Anexo I a este regulamento.**

**Art. 63** - 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.

Rio de Janeiro, [ ]

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

## ANEXO I AO REGULAMENTO FATORES DE RISCO

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

O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

### a. Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do FUNDO poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do FUNDO.

### b. Fatores Macroeconômicos Relevantes

O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a ADMINISTRADORA e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### c. Risco resultante do impacto de pandemia mundial

Risco de pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como

resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

**d. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado**

Considerando que o **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do **FUNDO**. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no **FUNDO**, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

**e. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

**f. Riscos do Uso de Derivativos**

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo **FUNDO** são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O **FUNDO** tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo **FUNDO**, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do **FUNDO**. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

**g. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**

O **FUNDO** poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, pode não ser possível para a **ADMINISTRADORA** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo **FUNDO**, que poderão gerar perdas para o **FUNDO**, sendo que, nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, 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, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos

Financeiros 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**.

#### **h. Riscos de Concentração da Carteira**

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. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### **i. Riscos do Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações, preponderantemente, 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 Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO** têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do **FUNDO**, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do **FUNDO**, as cotas de emissão do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

#### **j. Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do **FUNDO** não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o **FUNDO** investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o **FUNDO** poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do **FUNDO**.

#### **k. Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a

necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser 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**.

**l. Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias**

Caso o **FUNDO** venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o **FUNDO** e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do fundo.

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

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

**n. Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro **FUNDO**, ou (iii) liquidação do **FUNDO**.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do **FUNDO**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do **FUNDO** será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do **FUNDO**.

**o. Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da Primeira Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do **FUNDO** caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o **FUNDO** ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a **ADMINISTRADORA** irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o **FUNDO** será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o **FUNDO** não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do **FUNDO**, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do **FUNDO** poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo **FUNDO**, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo **FUNDO** com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do **FUNDO**.

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do **FUNDO**, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO**, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do **FUNDO**, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do **FUNDO** é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do **FUNDO**, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO**, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do **FUNDO** seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

**p. O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade**

O **FUNDO** poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do **FUNDO** não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do **FUNDO** pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

**q. 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 imobiliários 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 para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do **FUNDO**.

**r. 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) a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**; (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**; (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou o **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 "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

**s. Risco Tributário**

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que 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.

Nos termos da mesma lei, 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, sujeita-se à

tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**, 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 9.779/1999, 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 11.033/2004, 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 não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; (iii) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou 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 Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo **FUNDO** tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### t. **Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente 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, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

**u. Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO** e entre o **FUNDO** e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do **FUNDO**, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da **ADMINISTRADORA**: (i) o **GESTOR**, para prestação dos serviços de gestão do **FUNDO** e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do **FUNDO**. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

**v. Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do **FUNDO**.

**w. Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

x. **Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do **FUNDO**, conforme o caso.

y. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no **FUNDO** expõe o investidor aos riscos a que o **FUNDO** está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do **FUNDO**, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a **ADMINISTRADORA** mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do **FUNDO**, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

z. **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo **GESTOR** de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o **GESTOR** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo **FUNDO**, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas do **FUNDO**, não sendo devida pelo **FUNDO**, pela **ADMINISTRADORA** ou pelo **GESTOR**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

aa. **Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **GESTOR**, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o **FUNDO** não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do **GESTOR**.

bb. **Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pela **ADMINISTRADORA** e geridos pelo **GESTOR**, 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. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do **FUNDO**. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira

na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo **FUNDO** por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.

cc. **Classe Única de Cotas**

O **FUNDO** possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

dd. **Valor de Mercado das Cotas**

As cotas de emissão do **FUNDO** serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do **FUNDO**, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo **CUSTODIANTE**.

ee. **Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira**

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

ff. **Risco de discricionariedade de investimento**

O objetivo do **FUNDO** consiste primordialmente na aplicação Cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Imobiliários, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da **ADMINISTRADORA** na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pela **ADMINISTRADORA**, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o **FUNDO** estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo

ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

**ANEXO II AO REGULAMENTO  
MODELO DE SUPLEMENTO**

Este Anexo é parte integrante deste Regulamento

***Modelo de Suplemento***

Suplemento da [•]<sup>a</sup> emissão de Cotas do **CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da [•]<sup>a</sup> Emissão.

<b>Número da Emissão:</b>	[•]
<b>Tipo de Distribuição:</b>	[•]
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	[•].
<b>Montante Mínimo:</b>	[•].
<b>Quantidade de Cotas:</b>	[•].
<b>Quantidade Mínima de Cotas</b>	[•].
<b>Lote Adicional:</b>	[•]
<b>Preço de Emissão:</b>	[•]
<b>Taxa de Distribuição Primária:</b>	[•]
<b>Data de Emissão:</b>	[•]
<b>Número de Séries:</b>	[•]
<b>Classe:</b>	[•].
<b>Forma de Distribuição:</b>	[•].
<b>Distribuição Parcial:</b>	[•].
<b>Forma de Subscrição e Integralização:</b>	[•].
<b>Período de Colocação:</b>	[•].
<b>Público-alvo:</b>	[•].
<b>Investimento Mínimo por Investidor:</b>	[•].
<b>Coordenador Líder:</b>	[•].
<b>Coordenadores:</b>	[•].
<b>Destinação dos Recursos:</b>	[•]
<b>Demais Termos e Condições:</b>	[•].

\* \* \*

**ATO DO ADMINISTRADOR DO CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

-CNPJ 43.410.844/0001-26-

(“Fundo”)

Por este instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (“Administrador”), instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.685, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de Administrador do Fundo,

**RESOLVE:**

Adequar a Taxa de Administração prevista no artigo 25 do Regulamento, para tomar o percentual, referente a parcela da remuneração pelos serviços de gestão, atualmente no patamar de 1,25% previsto na alínea (“a”) do referido artigo escalonado, sem que haja qualquer aumento de Taxa de Administração ou de sua base de cálculo, passando o artigo a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 25 –Pela administração, gestão, controladoria e custódia do **FUNDO**, será devida uma remuneração variável calculada tendo por base um percentual aplicado sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO** ou pelo valor de mercado, caso as cotas passem a integrar um índice de mercado (como, por exemplo, o IFIX) , equivalente ao resultado oriundo da soma dos seguintes percentuais (“Taxa de Administração”):*

*(a) a remuneração pelos serviços de gestão observará um percentual de até 1,25%, que variará de acordo com as seguintes bases:*

<b>PL OU VALOR DE MERCADO (R\$) – FAIXAS DA BASE DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>TAXA DE GESTÃO</b>
<i>Até 700.000.000,00</i>	<i>1,25% a.a</i>
<i>De 700.000.000,01 até 800.000.000,00</i>	<i>1,20% a.a</i>
<i>De 800.000.000,01 até 900.000.000,00</i>	<i>1,10% a.a</i>
<i>De 900.000.000,01 até 1.000.000.000,00</i>	<i>1,05% a.a</i>
<i>A partir de 1.000.000.000,01</i>	<i>1,00% a.a</i>

*(b) o percentual variável de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre Patrimônio Líquido do **FUNDO** ou pelo valor de mercado, caso as cotas passem a integrar um índice de mercado (como, por exemplo, o IFIX) , observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a*

CVM; e,

*(c) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, será devido um montante equivalente a um percentual fixo de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM."*

Os termos utilizados em letra maiúscula que não foram definidos no presente Ato terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente em via única.

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024.

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



**ANEXO III**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ESTUDO DE VIABILIDADE**

### **CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

#### **4ª EMISSÃO DE COTAS**

#### **ÍNDICE**

- 1. Real Estate (Mercado Imobiliário): Visão Setorial e Oportunidades**
  - 2. FII Canuma Capital Multiestratégia (CCME11)**
  - 3. Processo de Investimento**
  - 4. Destaques Relatório Mensal (Mar/2024)**
  - 5. Projeção Alocação / Pipeline / Resultado Estudo de Viabilidade**
  - 6. Premissas**
- 

**MARÇO DE 2024**

---

# 1. Mercado Imobiliário: Visão Setorial e Oportunidades

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE INVESTIR?

Fundos imobiliários tiveram performance destacada em comparação à outras classes de ativo



### ANÁLISE COMPARATIVA CLASSES DE ATIVOS - RETORNOS ANUAIS

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD <sup>1</sup>	2011-fev/24 (Anual)
IFIX 16.5%	IFIX 35.0%	Dólar 15.6%	IMA-B 14.5%	Dólar 49.8%	Ibovespa 38.9%	Ibovespa 26.9%	Dólar 17.2%	IFIX 36.0%	Dólar 28.9%	IPCA 10.1%	CDI 12.4%	Ibovespa 22.3%	Dólar 2.6%	IMA-B 11.4%
IMA-B 15.1%	IMA-B 26.7%	CDI 8.1%	Dólar 12.0%	CDI 13.2%	IFIX 32.3%	IFIX 19.4%	Ibovespa 15.0%	Ibovespa 31.6%	IRF-M 6.7%	Dólar 7.7%	IRF-M 8.6%	IRF-M 16.5%	CDI 1.8%	IRF-M 10.6%
IRF-M 14.5%	IRF-M 14.3%	IPCA 5.9%	IRF-M 11.4%	IPCA 10.7%	IMA-B 24.8%	IRF-M 15.2%	IMA-B 13.1%	IMA-B 23.0%	IMA-B 6.4%	CDI 4.4%	IMA-B 6.4%	IMA-B 16.1%	IFIX 1.5%	IFIX Gross Up <sup>2</sup> 10.6%
Dólar 12.3%	Dólar 9.5%	IRF-M 2.6%	CDI 10.8%	IMA-B 9.9%	IRF-M 23.4%	IMA-B 12.8%	IRF-M 10.7%	IRF-M 12.0%	IPCA 4.5%	IMA-B -1.3%	IPCA 5.8%	IFIX 15.5%	IPCA 1.3%	IFIX 9.6%
CDI 11.6%	CDI 8.4%	IMA-B -10.0%	IPCA 6.4%	IRF-M 7.1%	CDI 14.0%	CDI 9.9%	CDI 6.4%	CDI 6.0%	Ibovespa -2.0%	IRF-M 4.7%	Ibovespa 4.7%	CDI 13.0%	IRF-M 1.1%	CDI 9.3%
IPCA 6.5%	Ibovespa 7.4%	IFIX -12.7%	IFIX -2.8%	IFIX 5.5%	IPCA 6.3%	IPCA 2.9%	IFIX 5.6%	IPCA 4.3%	CDI 2.8%	IFIX -2.3%	IFIX 2.2%	IPCA 4.6%	IMA-B 0.1%	Dólar 8.7%
Ibovespa -18.1%	IPCA 5.8%	Ibovespa -15.5%	Ibovespa -2.9%	Ibovespa -13.3%	Dólar -18.1%	Dólar 1.7%	IPCA 3.7%	Dólar 3.8%	IFIX -10.2%	Ibovespa -11.9%	Dólar -5.1%	Dólar -8.5%	Ibovespa -3.8%	IPCA 6.0%
														Ibovespa 4.8%

Fonte: Consultoria Líderes Capital | Administração de Investimentos Líderes Capital | www.liderescapital.com.br | 2011-2023 | Desempenho Anualizado | Última Edição de Dados: 10/02/2024 | Última Atualização: 10/02/2024

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE AGORA?

Historicamente os ativos imobiliários apresentam valorização expressiva em períodos de redução de taxas de juros

### RETORNO ACUMULADO IFIX x VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS (2011-2024)

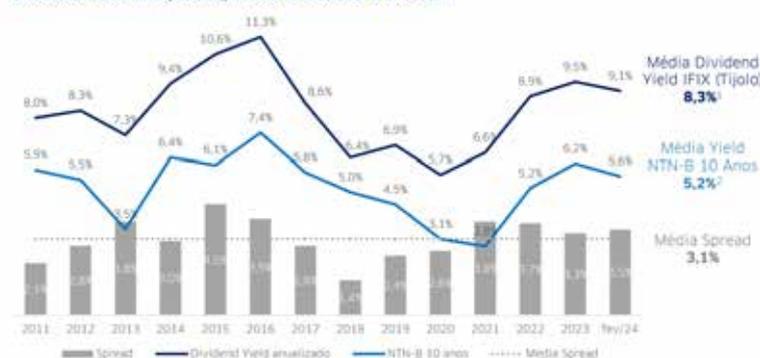


## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE AGORA?

Combinação da redução das taxas de juros com Dividend Yield atrativo dos FIIs (9,1%) sugere momento favorável para construção de um portfólio



### DIVIDEND YIELD IFIX (TIJOLO)<sup>1</sup> x NTN-B 10 ANOS<sup>2</sup> x SPREAD



### Fundamentos de Retomada

- Recuperação dos shoppings e estabilização dos aluguéis dos escritórios
- Dividend Yield acima da média histórica
- Aumento significativo do custo de construção e consequente impacto no valor dos aluguéis
- Ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição nos FIIs/empresas listadas
- Aluguel de mercado no limite para viabilizar novos projetos e construções recentes

Fonte: Desempenho Anualizado | Consultoria Líderes Capital | www.liderescapital.com.br | 2011-2023 | Desempenho Anualizado | Última Edição de Dados: 10/02/2024 | Última Atualização: 10/02/2024

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE AGORA?



Nosso cenário-base considera um retorno total bruto para os Fundos Imobiliários de 33,5% nos próximos 2 anos



Cenário	Premissas			RETORNO TOTAL POTENCIAL - PRÓXIMOS 2 ANOS					
	Yield NTN-B 2032	Spread	Dividend Yield IFIX	Carro de Capital (C)	Reparos Inflação - Imposta (I)	Distribuição - Rendimentos (D)	Retorno Total Bruto (C+I+D)	Equivalente a CDI*	Equivalente a IPCA¹
Pessimista	5.5%	3.0%	9.0%	1.0%	4.0%	18.1%	23.1%	110%	6.4%
<b>Base</b>	<b>5.0%</b>	<b>3.3%</b>	<b>8.3%</b>	<b>10.2%</b>	<b>4.0%</b>	<b>17.3%</b>	<b>33.5%</b>	<b>176%</b>	<b>11.5%</b>
Otimista	4.5%	3.0%	7.5%	21.2%	8.0%	16.6%	45.8%	279%	17.2%

A EXPECTATIVA DE REENTRABILIDADE ALVO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUCESSÃO DE REENTRABILIDADE FUTURA OU DE GERAÇÃO DE RENDIMENTOS COTIZADOS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REALIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: Bloomberg e Canima Capital. 1 - Considera-se IPCA (previsão) + 1.000 pontos percentuais. 2 - Considera-se IPCA (previsão) + 1.000 pontos percentuais. 3 - Considera-se IPCA (previsão) + 1.000 pontos percentuais.

## A IMPORTÂNCIA DA GESTÃO ATIVA

A gestão ativa profissional feita por um time com track record é imprescindível para a seleção de setores e ativos.

### ANÁLISE COMPARATIVA - PERFORMANCE IFIX (POR SEGMENTO)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD¹	2018-fev/24 (Atual)
Logística 14.5%	Renda Urbana 58.1%	Rec. Imobiliários 0.0%	Rec. Imobiliários 9.0%	Renda Urbana 11.4%	Shoppings 33.5%	Ag. Bancárias 7.8%	Renda Urbana 13.4%
Rec. Imobiliários 13.8%	FOF 54.0%	Renda Urbana 8.3%	Renda Urbana 1.0%	Híbrido 10.1%	Ag. Bancárias 29.4%	Logística 2.2%	Logística 10.7%
FOF 8.4%	Logística 54.0%	Logística -9.2%	IFIX -2.3%	Shoppings 9.7%	Renda Urbana 27.9%	IFIX Tijolo 1.8%	Rec. Imobiliários 8.7%
IFIX 5.6%	IFIX Tijolo 41.2%	IFIX -10.2%	Logística 6.6%	Logística 5.1%	FOF 27.4%	Renda Urbana 1.6%	FOF 7.9%
Shoppings 4.9%	Escritórios 41.2%	Híbrido -13.1%	Híbrido 7.2%	IFIX Tijolo 3.4%	Híbrido 24.5%	IFIX 1.5%	Shoppings 7.3%
Renda Urbana 4.3%	Híbrido 40.5%	FOF -14.3%	IFIX Tijolo -7.5%	IFIX 2.2%	IFIX Tijolo 21.2%	Shoppings 1.2%	IFIX 4.9%
IFIX Tijolo 2.3%	Shoppings 37.4%	IFIX Tijolo -14.7%	Shoppings 8.3%	FOF 2.1%	Logística 16.5%	Híbrido 1.2%	Híbrido 6.8%
Escritórios 0.5%	IFIX 36.0%	Escritórios -14.7%	Escritórios 5.3%	Rec. Imobiliários 1.4%	IFIX 15.5%	Rec. Imobiliários 0.9%	CDI (Liquido 90)² 6.4%
Ag. Bancárias -2.0%	Ag. Bancárias 22.2%	Shoppings -21.0%	FOF -14.5%	Ag. Bancárias -7.3%	Escritórios 13.3%	Escritórios 0.5%	IFIX Tijolo 6.3%
Híbrido -4.2%	Rec. Imobiliários 19.4%	Ag. Bancárias -14.5%	Ag. Bancárias -22.4%	Escritórios -7.5%	Rec. Imobiliários 13.2%	FOF 0.5%	IPCA 5.5%
							Ferrovias 1.8%
							Ag. Bancárias -1.8%

Fonte: Bloomberg e Canima Capital. 1 - YTD (atualizado em 15/02/24). 2 - Considera-se IPCA (previsão) + 1.000 pontos percentuais.

## 2. FII Canuma Capital Multiestratégia (CCME11)

### FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

**Veículo de investimento consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**

- **Crédito imobiliário** majoritariamente originados e estruturados pelo time da Canuma Capital
- Aquisição de **ativos diretos/imóveis** (estabilizados, não estabilizados, *retrofit* e desenvolvimento) **não ofertados ao mercado em geral**
- **Fundos Imobiliários e Empresas Listadas** através de uma análise detalhada dos ativos que compõem o portfólio
- Alocação em **subsetores imobiliários não ofertados** ao mercado em geral
- Acesso a **ofertas restritas** e co-investimentos exclusivos

**Estratégia de investimentos com disciplina operacional e financeira**

- Buscando gerar **retorno ajustado ao risco** através de investimentos imobiliários
- Proteção de capital **combinando crédito e diversificação de ativos imobiliários** com cuidadosa estruturação e originação própria
- Criação de **valor no médio prazo** por meio de escalada de aluguéis, reposicionamento dos ativos, compressão de cap rates (taxa de capitalização)<sup>1</sup>
- **Reciclagem** dos ativos visando **ganhos de capital**, aproveitando-se dos ciclos de cada subsetor/ativo e de taxa de juros
- Investimentos **oportunisticos** de ciclos curto e médio

### UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA		
ATIVOS DIRETOS (IMÓVEIS)	FILS LISTADOS	✓
	FILS NÃO LISTADOS	✓
	EMPRESAS LISTADAS	✓
	CRÉDITO ESTRUTURADO	✓
	ATIVOS CORE	✓
	ATIVOS CORE-PLUS	✓
	ATIVOS VALUE-ADDED	✓
	BTS / SLB <sup>1</sup>	✓
	DESENVOLVIMENTO	✓

- Fils listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos
- Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital
- Ações de empresas do segmento imobiliário, descontadas em relação ao valor intrínseco dos ativos
- Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento
- Difícil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha<sup>2</sup> / baixa vacância / dividendos atrativos
- Potencial replicação / qualidade não explorada / vacância moderada / potencial ganho de capital
- Demandam investimento ou reposicionamento / vacância moderada a alta / potencial ganho de capital
- Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha<sup>2</sup>
- Desenvolvimento comercial e residencial de ciclo curto/médio / pré ou pós registro de incorporação

1 - BTS (Built-to-sell) / SLB (Sold-to-lease) 2 - Segundo avaliação da gestora

### VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

	Exemplos de Estratégias	Retorno Total-Alvo Atual (TIR <sup>1</sup> )	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
<b>Ativos Diretos (Imóveis)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (Built-to-sell, Built-to-lease, Sale/Lease-back)</li> <li>• Ativos Core e Core Plus</li> <li>• Desenvolvimentos de ciclos curto e médio</li> </ul>	IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.	20-40%	
<b>Crédito Estruturado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital</li> <li>• Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento</li> </ul>	IPCA+ 7,0%-10,0% a.a. CDI+ 2,5%-4,5% a.a.	30-60%	
<b>Fils Listados e Não Listados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ativos de difícil replicação e baixa vacância</li> <li>• Baixa/nenhum endividamento</li> <li>• Distribuição consistente de dividendos</li> <li>• Oportunidades táticas em Fils de CRIs</li> <li>• Potencial ganho de capital</li> </ul>	IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.	10-25%	
<b>Empresas Listadas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ações de empresas sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos</li> <li>• Baixo dividend payout</li> <li>• Maior potencial ganho de capital</li> </ul>	IPCA+ 12,0%-15,0% a.a.	0-10%	

A expectativa de rentabilidade alvo orientada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou suporte de rentabilidade futura ou de cancelamento de riscos aos cotistas. As informações presentes nesta página são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. <sup>1</sup> Taxa Interna de Retorno.

RENTA GANHO CAPITAL

## LINHA DO TEMPO - DESTAQUES



Fonte: Canuma Capital. 1 - IPO (Initial Public Offering) - Oferta Pública Inicial. Boletim de Mercado de Capitais (ANBIMA) - Dez/22. Considerou-se as cotizações de FIs listados na B3 em 2022.

## 3. Processo de Investimento



## PROCESSO DE SELEÇÃO FIs e AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades



## MODELO DE AVALIAÇÃO - I

Canuma Capital tem um modelo proprietário de avaliação de ativos/portfólio que determina preços de compra e venda



Fonte: Canuma Capital

## MODELO DE AVALIAÇÃO - II

Canuma Capital tem um modelo proprietário de avaliação e análise de risco tanto para ativos/portfólio ou crédito



Fonte: Canuma Capital

## 4. Destaques do Relatório Mensal (Mar/2024)

## DESTAQUES



Veículo **consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**, investindo em **imóveis** diretamente, **CRIs, FIIs, ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**.



Único FII Multiestratégia/Hedge Fund<sup>1</sup> com **alocação efetiva em todas as classes de ativos imobiliários**.

**Dividendo**  
R\$/Cota

**0,09**

**Dividend Yield<sup>2</sup>**  
Anualizado

**10,0%**

**Patrimônio Líquido**  
R\$

**587,2 mm**

**Performance<sup>3</sup>**

Retorno Total Desde IPO

**22,9%**

+4,6% vs. Demais Hedge Funds

IPCA + 10,2% a.a.

+9,5% vs. IFIX

109,6% do CDI

## Portfólio Atual:

### CRIs

<b>14</b> #Ativos	<b>CDI+ 2,8%</b> <b>IPCA+ 8,8%</b> Taxa Aquisição Média por Indexador (a.a.)	<b>51%</b> LTV <sup>4</sup>
<b>R\$ 283</b> milhões	<b>64% CDI</b> <b>36% IPCA</b> Indexação Carteira	<b>3,32</b> Duration

### Imóveis

<b>2</b> #ATIVOS	<b>R\$ 147</b> milhões	<b>9.693 m<sup>2</sup></b> ABL
---------------------	---------------------------	-----------------------------------

### FIIs & Ações

<b>10</b> #ATIVOS	<b>R\$ 115</b> milhões	<b>35,8%</b> Retorno Portfólio <sup>5</sup> (+16,6% vs. IFIX)
----------------------	---------------------------	---

1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Jan/24) dos FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3. 2 - Valor de Mercado Data-base: 26/02/2024. 3 - Período: 28/10/2022 a 22/03/2024, considerando Variação de Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo. 4 - Loan-to-Value. 5 - Retorno Portfólio FIIs e Ações desde o início das negociações (09/05/2022 a 20/02/2024).

2

## LINHA DO TEMPO - DESTAQUES



Fonte: Canuma Capital. 1 - IPO (Initial Public Offering) - Oferta Pública Inicial. Boletim de Mercado de Capitais (ANBIMA) - Dez/22. Considerou-se as alocações de FIIs listados na B3 em 2022.

6

## COMPARATIVO - CCME11 vs. DEMAIS FIIS MULTIESTRATÉGIA / HEDGE FUNDS<sup>1</sup>

Único do segmento com alocação efetiva em todas as classes de ativos imobiliários

	<b>CCME11</b> B3 LISTED	Fundo A	Fundo B	Fundo C	Fundo D	Fundo E	Fundo F	Fundo G	Fundo H	Fundo I
FIIS LISTADOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
FIIS NÃO LISTADOS	✓	✓	✓	✓	—	—	—	—	—	✓
EMPRESAS LISTADAS	✓	✓	✓	—	✓	—	—	✓	✓	✓
CRÉDITO ESTRUTURADO	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓
ATIVOS DIRETOS	✓	—	—	—	—	—	—	—	—	—
MANDATO/ ATUAÇÃO <sup>2</sup>	Híbrido	Híbrido	Híbrido	Tit. Val. Mobiliários						
PL (R\$ milhão)	R\$ 593,6	R\$ 1.776,4	R\$ 1.536,9	R\$ 1.226,5	R\$ 337,9	R\$ 302,4	R\$ 247,4	R\$ 207,0	R\$ 194,8	R\$ 183,0

Fonte: Canjuma Capital 1 - Considerando-se a carteira aberta no Informe Mensal Jan/2024 dos FII's Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3.  
2 - Transmissão conforme classificação ANBIMA.

7

## RESUMO DA GESTÃO

### COMENTÁRIO DO GESTOR

Em FII's, alocamos R\$ 10,0 mm em BTLG11, via Oferta de cotas. Não realizamos vendas no mês.

Em Fev/24 assinamos o compromisso de compra e venda para aquisição de 10% do Shopping Jardim Sul, por R\$ 57,3 mm. Quando superados as condições preceitadas comuns em transações desse tipo, informaremos aos investidores e mercado. Trata-se de ativo de 26.413 m<sup>2</sup>, dominante em um dos principais bairros da cidade de São Paulo. A aquisição representa um cap rate esperado de 8,9% nos 12 meses seguintes à conclusão da operação (detalhes do Fato Relevante de 01/Fev no [link](#)).

### RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído de R\$ 0,09/cota
- Resultado do mês R\$ 0,088/cota
- Resultados acumulados não distribuídos de R\$ 0,01/cota

### ALOCÇÃO DA CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira: 47,5% em CRIs, 34,2% em Ativos Diretos, 14,7% em FII's, 4,6% em Ações. Movimentações do mês:

Compras: R\$ 10,0 mm de BTLG11 (via Oferta de cotas).

Vendas: Não realizamos vendas no mês.

1 - Data-base: 26/02/2024. Considerando-se o valor do ativo KASA Vila Olímpia e valor de aquisição do ativo Shopping Jardim Sul. Fato Relevante 01/02/2024.

8

### CARTEIRA DE CRÉDITO

A carteira de crédito estruturado (CRIs) do fundo é composta por 14 ativos, totalizando R\$ 282,8 milhões.

- 49% em Shopping Centers, 40% em Residencial, 8% em Escritórios e 3% em Logístico.
- Taxa média de aquisição dos CRIs é de CDI+ 2,8% a.a. / IPCA+ 8,8% a.a.

### CARTEIRA DE FIIS & AÇÕES

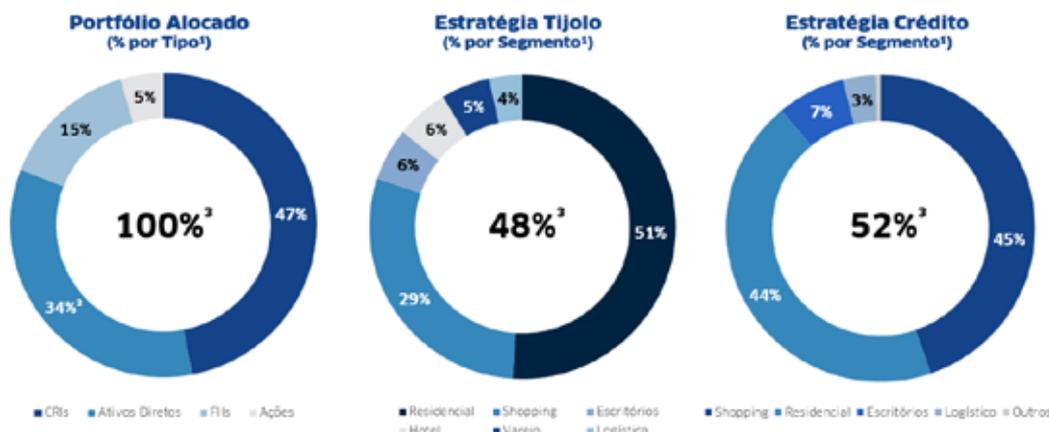
A carteira atual de FIIS e Ações é composta por 10 ativos totalizando R\$ 114,7 milhões, sendo que na visão da alocação por segmento temos:

- 25% Recebíveis Imobiliários, 24% Shopping Centers, 15% Residencial, 14% Escritórios, 13% Varejo e 9% Logístico.

### ATIVOS DIRETOS (IMÓVEIS)

O KASA Vila Olímpia é um edifício residencial com 245 aptos. destinados para locação, próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Fev/24, a ocupação aumentou para 92% (vs. 84% em Jan/24). Esperamos que a ocupação se mantenha nesses patamares elevados durante o semestre. Além disso, com o aumento de novos contratos e renovações no início do ano, o aluguel médio aumentou para R\$ 111/m<sup>2</sup>, +23% desde o início da nossa gestão vs. inflação de 6% no mesmo período. O plano de melhorias segue conforme previsto, com destaque para a Sala Multimídia & Cinema, espaço coworking/lavanderia e quadra de beach tennis/churrasqueira, a serem entregues ao longo de 2024 (confira o plano completo na pág. 16).

## VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

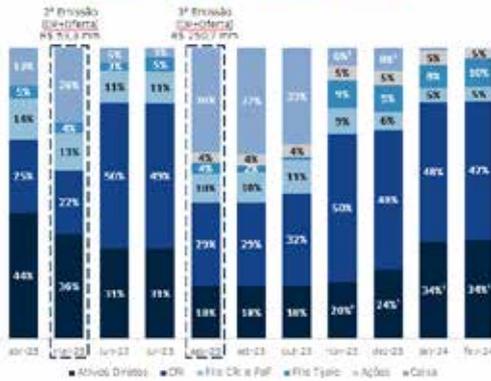


Fonte: Canjuma Capital 1 - Data-base: 26/02/2024 2 - Considerando-se o valor do ativo KASA Vila Olímpia e valor de aquisição do ativo Shopping Jardim Sul. Fato Relevante 01/02/2024. 3 - % equivalente ao portfólio alocado, desconsiderando o caixa (ativos Públicos/LCJ).

9

## ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

### Evolução da Alocação (% Total)



Fonte: Canum Capital Data-base: Data-base: 29/02/2024. 1 - Considerando a venda e posse do ativo KASA Vila Olímpia e valor da aquisição do ativo Shopping Jardim Sul. 2 - Data Referência: 29/02/2024.

### Últimas Alterações na Carteira

- Ativos Diretos:** No dia 01/Fev anunciamos a aquisição de 10% do Shopping Jardim Sul, transação sujeita a condições precedentes. Sobre o ativo KASA Vila Olímpia, confira mais detalhes sobre a tese e indicadores nas págs. 16 a 19.
- Crédito:** Em Dez/23 alocamos R\$ 92 milhões em 2 operações que participamos da estruturação: R\$ 50 milhões no CRI FGR com remuneração de IPCA+ 9,50% a.a. e prazo de 10 anos; R\$ 42 milhões no CRI A.Yoshii com remuneração de CDI-3,15% a.a. e prazo de 5 anos.
- Fils:** Em Fev/24, alocamos R\$ 10,0 milhões em BTLC11 (via Oferta de cotas). Os distques de retorno em Fils no mês foram: TRXF11 (+3,1%), TGAR11 (+2,1%), BTLC11 (+2,0%) e KORE11 (-1,7%). Desde o início das alocações em Fils, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 3,9 milhões. Detalhes e resultados acumulados da estratégia na página 15.
- Ações:** Seguimos confiantes que o portfólio em ações está bem posicionado para capturar novas oportunidades de ganho de capital. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 2,6 milhões. Detalhes e resultados acumulados da estratégia na página 15.

## ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

### Participação por Ativo (% Total)<sup>1</sup>



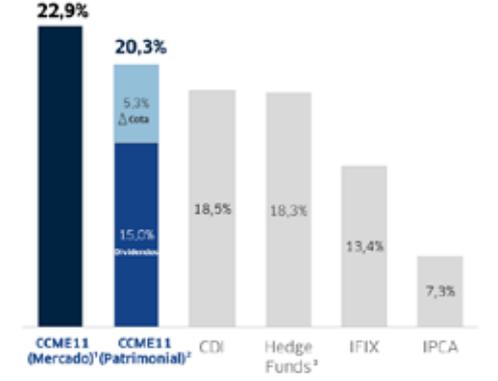
Fonte: Canum Capital Data-base: Data-base: 29/02/2024. 1 - Não considera ativos em Caixa (ativos Públicos/LU). 2 - Considerando venda e posse do ativo KASA.

### Resumo por Estratégia

- Ativos Diretos** A carteira de ativos diretos (imóveis) é composta por 2 ativos, equivalentes a R\$ 146,7 milhões, distribuídos em:
  - KASA Vila Olímpia<sup>2</sup> e Selina.
- Crédito** A carteira de crédito estruturado é composta por 14 ativos totalizando R\$ 282,8 milhões, distribuídos em:
  - 49% em operações c/ lastro no segmento de Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Terra1 Séries 1 e 2), 40% em Residencial (CRIs FGR, A.Yoshii e Vectra), 8% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Sílvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 3% em Logístico (CRI Emergent Cold II).
- Fils** A carteira de fundos imobiliários é composta por 7 ativos totalizando R\$ 67,4 milhões, distribuídos em:
  - 32% Recebíveis Imobiliários (KNUQ11 e RBRV11), 20% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 19% Escritórios (KORE11), 17% Varejo (TRXF11) e 12% Logístico (BTLC11).
- Ações** A carteira de ações é composta por 3 ações de empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 27,3 milhões:
  - 42% em ALOS3 (ALLOS), 30% em IGT11 (Iguatemi) e 29% em MULT3 (Multipar).

## PERFORMANCE DO FUNDO

### Retorno Total - Desde IPO



Fonte: Período: 26/10/2022 a 22/02/2024. 1 - Variação da cota a Mercado + Dividendos. IFIX, CDI, IPCA - Canum Invest. 2 - Variação da cota Patrimonial + Dividendos + Informe Mercat + Relatório de Investimentos do Fundo. 3 - Considerou-se os Fils Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3. Cota a Mercado do CCME11 como base.

### Performance superior aos demais Fils Hedge Funds e Índices de Mercado<sup>1</sup>

**+4.6% vs. Fils Hedge Funds Multiestratégia<sup>2</sup>**

**IPCA + 10,2% a.a.**

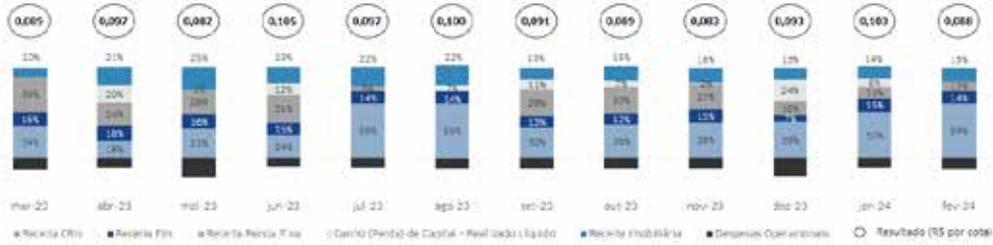
**+9.5% vs. IFIX**

**109,6% do CDI**

## RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

### Composição do Resultado Mensal<sup>1</sup>

- No mês de Fev/24, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,088
- O Fundo possui um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,010 por cota.



### Rendimento Distribuído

Mês	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Rendimento	0,085	0,085	0,090	0,090	0,109	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090

Fonte: Canuma Capital 1 - Resultado Gerencial por Cota (atribuído à cota ajustada ao desdobramento (valor 1:10) ocorrido em 03/02/2024).

13

## RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	acumulado
	2023	11 Mes	2024	11 Mes	2023 e 11 Mes								
<b>RECEITAS</b>													
Provisões	262	263	274	274	275	287	281	281	282	282	273	263	3.081
CRIs	839	852	855	848	839	894	887	895	877	838	835	828	8.828
Dividendos FII	412	481	429	514	485	574	748	663	771	482	569	762	5.731
Dividendos Ações	29	-	-	-	-	78	(11)	78	36	08	58	278	49
Receita FII	1010	967	772	1081	178	2.056	1.051	1.079	1.410	1.043	810	853	1.470
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	1	538	17	438	-	231	813	288	122	1.575	200	-	3.50
<b>TOTAL RECEITAS</b>	2.492	2.793	2.247	2.592	2.197	3.361	3.046	3.504	3.263	3.504	3.393	3.795	11.888
<b>DESPESAS</b>													
Taxa de Gestão e Administração	(274)	(276)	(276)	(276)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(3.081)
Outras Despesas	(84)	(8)	(10)	(10)	(18)	(18)	(18)	(18)	(12)	(74)	(11)	(8)	(87)
Provisão Dívida - Não Recorrendo	-	-	(8)	-	-	2.029	-	-	-	-	-	-	(2.082)
<b>TOTAL DESPESAS</b>	(358)	(294)	(294)	(296)	(308)	(308)	(308)	(308)	(304)	(366)	(373)	(378)	(5.240)
<b>RESULTADO GERENCIAL</b>	2.134	2.499	1.953	2.296	1.889	3.053	2.738	3.200	2.959	3.138	3.020	3.417	6.648
Resultado Gerencial por Cota	0,085	0,087	0,080	0,092	0,087	0,100	0,092	0,092	0,092	0,092	0,092	0,090	0,088
<b>RECEITAS ADICIONAIS</b>													
Provisão Dívida - Não Recorrendo	-	-	(8)	-	-	2.029	-	-	-	-	-	-	(2.082)
Ganho (Perda) de Capital - Não Realizado	(29)	-	-	-	-	(14)	(14)	78	408	119	(217)	(278)	(2.986)
Juiz e Valor Justo / Provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.240)
Outras Ações Carteira	29	213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	248
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	2.084	2.499	1.945	2.296	1.889	3.039	2.724	3.130	2.959	3.020	2.743	3.139	6.648
Valor Patrimonial por Cota	10,08	10,07	9,91	9,91	10,20	10,14	10,14	10,24	10,21	10,16	10,06	10,22	10,22

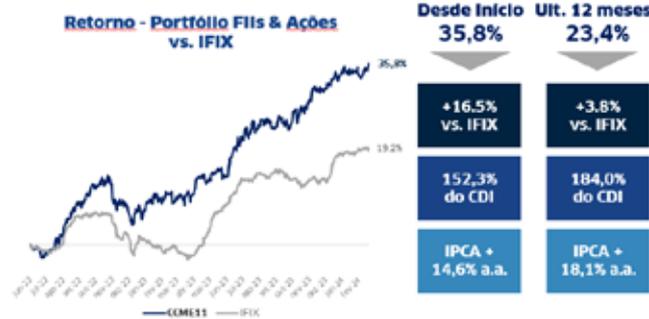
Fonte: Canuma Capital 1 - Resultado gerencial detalhado ajustado para distribuição de resultado 2 - Devido ao encerramento de 1ª emissão foi pago aos cotistas participantes R\$ 2.082 cota do rendimento pro rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor distribuído aplicado em CRIs, exceto por cota ajustada ao desdobramento (valor 1:10) ocorrido em 23/02/2024.

14

## PORTFÓLIO FII & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 25% Recebíveis Imobiliários, 24% Shopping Centers, 15% Residencial, 14% Escritórios, 13% Varejo e 9% Logístico.

Desde o início dessas alocações no portfólio do CCM11, a performance tem sido **consistentemente superior ao IFIX** e outros índices de mercado:



Fonte: Canuma Capital 1 - Resultado gerencial detalhado ajustado para distribuição de resultado 2 - Considerar-se as posições em FII e ganhos de capital em FII e Ações desde 10/09/2022 2 - Considerar-se os ganhos de capital líquido real e não líquido encerrados por cota (atribuído) antes do desdobramento de cota.

## DESTAQUES



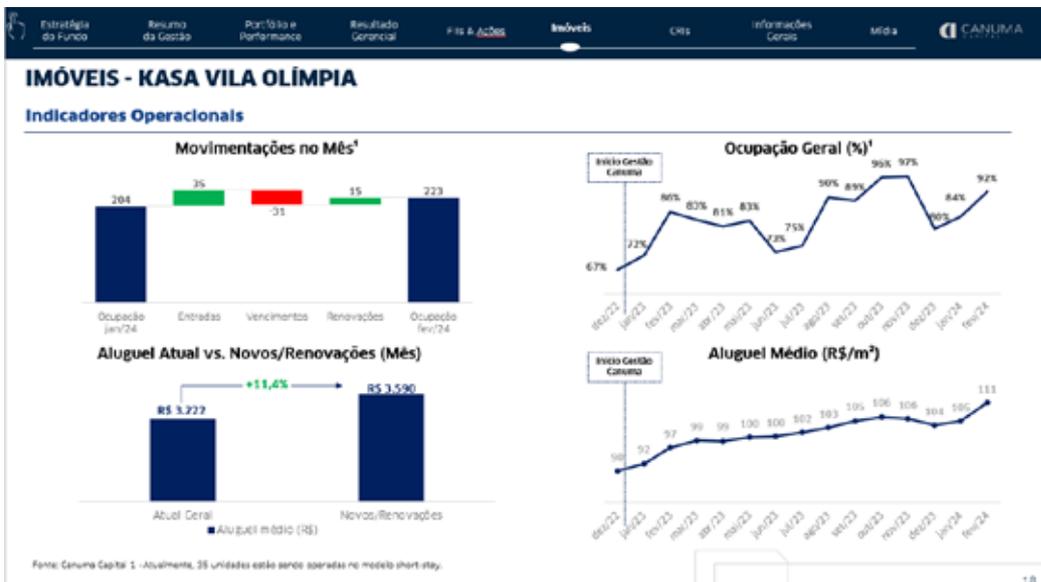
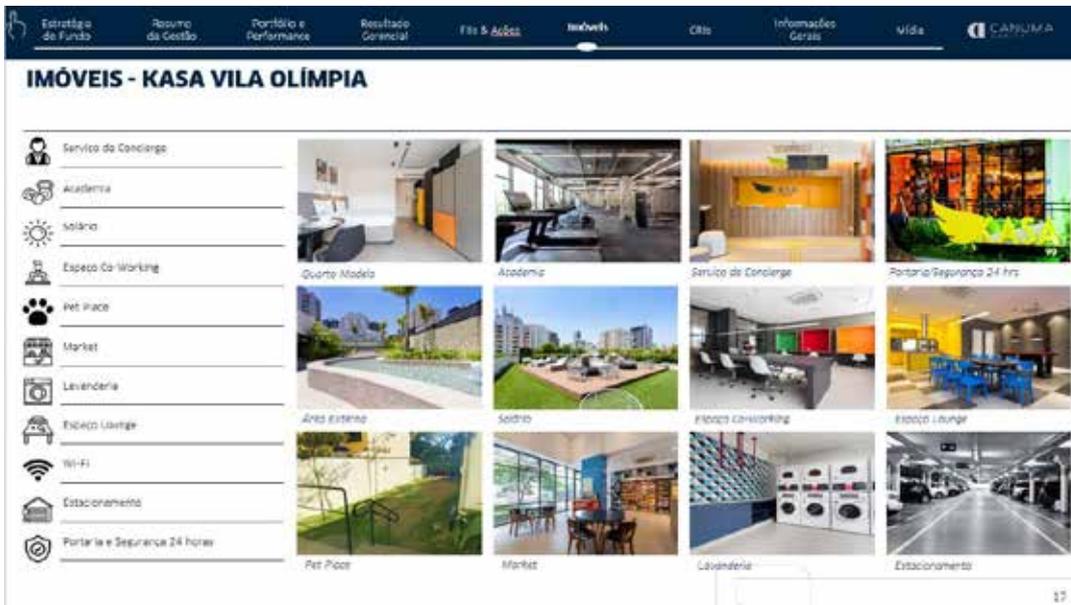
### Composição dos Resultados<sup>1</sup> (Total 100%)

Dividendos Recebíveis - FII	Ganho Capital Realizado - FII	Ganho Capital Realizado - Ações
59%	25%	16%

### Resultados - Posições Encerradas<sup>2</sup>

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,17
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,18
TRXF11	+31,7%	R\$ 0,53
XPFG11	+87,9%	R\$ 0,25
KISU11	+23,5%	R\$ 0,04
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,03
KNCR11	+17,3%	R\$ 0,10
KNIP11	+8,0%	-R\$ 0,02
ALOS3	+21,8%	R\$ 0,51
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,22
MULT3	+23,3%	R\$ 0,11

15



## IMÓVEIS

### KASA Vila Olímpia



**Região:** Vila Olímpia, São Paulo/ SP  
**ABU:** 7.279 m<sup>2</sup>  
**Apartamentos:** 243 (25 x 30 m)  
**Sector Imobiliário:** Residencial  
**Estratégia:** Renda e Gerência de Capital  
**Retorno-Alvo TIR:** 16,6% a.a. | CAGR Rate Estabilizado: 9,4%

- Edifício residencial com apartamentos 100% decorados inaugurado em 2016. Totalizando 243 apartamentos, o KASA opera majoritariamente para locação de médio e longa duração (prazo médio anual de 10 meses).
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Paulista e Av. JK) e universidades, além de estar a poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shopping Vila Olímpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, salão, espaço de trabalho, pet space, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

### Selina



**Região:** República, São Paulo/ SP  
**ABU:** 2.684 m<sup>2</sup>  
**Apartamentos:** 128  
**Sector Imobiliário:** Hotel  
**Estratégia:** Renda  
**Retorno-Alvo TIR:** 16,6% a.a. | CAGR Rate Estabilizado: 9,4%

- Edifício localizado em sua totalidade para rede internacional Selina por um prazo de 20 anos, até outubro de 2038. A empresa abriu seu capital na NASDAQ em 2022. Possui 163 quartos distribuídos em 26 suítes e 6 apartamentos.
- Reformado em 2018, o ativo está localizado a 300 metros de estação República do metrô e proporciona aos seus inquilinos variados entretenimentos gratuitos como massage, bike tour e yoga.

1 - TIR Alvo (meta de retorno, nominal) considera o perfil de capital de longo prazo de 8 anos para o KASA Vila Olímpia e 8 anos para o Selina.

## PORTFÓLIO CRIS



Transações com companhias de elevada governança e garantias reais.



Modelo de estruturação e análise proprietários da Gestora.



Portfólio diversificado nos segmentos de Shopping, Residencial, Escritórios e Logístico.

	Atuação na Estruturação <sup>1</sup>	Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mil)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDB)	✓	CDI	2,40%	55	4,1	56%	Residencial
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	53	4,2	54%	Residencial
FGR	✓	IPCA	9,50%	50	4,2	47%	Residencial
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	42	3,1	60%	Residencial
TERRAL	✓	CDI	2,60%	31	2,2	26%	Residencial
VECTRA	✓	CDI	4,50%	20	2,3	37%	Residencial
GROENFIELD	✓	CDI	1,70%	20	2,7	68%	Residencial
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	10	2,3	58%	Residencial

Fonte: Caniuma Capital. Desdobrar (acessar) | 1 - Operações em dia de forma recorrente e não estruturadas pelo CDB/CI. 2 - Valor de 10,00% sobre o valor da Garantia.

## PERFIL DO PORTFÓLIO

14

#CRIs

R\$ 282,8

milhões

CDI+ 2,8%  
IPCA+ 8,8%

Taxa Atuação Média por Indexador (a.a.)

64% CDI  
36% IPCA

Indexação Carteira

3,32

Duration

51%

LTV<sup>2</sup>

## CRIS INVESTIDOS

### HGBS11 - 1ª e 2ª Série



**Código Ceteq:** 23F2356527/ 23F2356518  
**Indexador:** CDI-  
**Taxa:** 2,40% a.a. | **Vencimento:** Jun/2033  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Mensal, após 24º mês  
**Sector Imobiliário:** Shopping  
**Devedor:** FI: HGBS11

- O FI HGBS11 ( hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m<sup>2</sup> de ABU própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira elevação de capital do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para reestruturar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidas pelo HGBS11 avaliadas em R\$ 363 milhões. ii. Limitação à realização de novos cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27,5% do Patrimônio Líquido do Fundo. iii. Manutenção de LTV máxima de 65%.

### HGBS11 - 3ª e 4ª Série



**Código Ceteq:** 23F2394249/ 23F2394219  
**Indexador:** IPCA+  
**Taxa:** 8,00% a.a. | **Vencimento:** Jun/2033  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Mensal, desde o início  
**Sector Imobiliário:** Shopping  
**Devedor:** FI: HGBS11

- O FI HGBS11 ( hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m<sup>2</sup> de ABU própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira elevação de capital do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para reestruturar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidas pelo HGBS11 avaliadas em R\$ 363 milhões. ii. Limitação à realização de novos cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27,5% do Patrimônio Líquido do Fundo. iii. Manutenção de LTV máxima de 65%.

### FGR



**Código Ceteq:** 23L1279637  
**Indexador:** IPCA+  
**Taxa:** 9,50% a.a. | **Vencimento:** Dez/2033  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Mensal, desde o início  
**Sector Imobiliário:** Residencial  
**Devedor:** FGR

- A FGR atua no ramo de incorporação há 37 anos, desenvolvendo condomínios horizontais de alto padrão para venda, principalmente na região Centro-Oeste. A empresa está em sustentável transformação, no âmbito de sua começou a operar condomínios horizontais de alto padrão e em 2020 passou a incorporar e oferecer casas prontas. Até o momento, foram lançados 40 empreendimentos, concluídos e em construção.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos recebíveis do projeto Jardim Mariposa. ii. Alienação fiduciária das unidades vendidas. iii. Alienação fiduciária de 51% das ações de S/A do empreendimento. iv. Conta reserva de 6 PMTs até o TIVD. e 3 PMTs após o TIVD v. Aval dos sócios.

## CRIS INVESTIDOS

### A.Yoshii



**Código CRI:** 2312288208  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 9,15% a.a. / **Vencimento:** Dez/2028  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Trimestral, desde o início  
**Sector Imobiliário:** Residencial  
**Devedor:** A.Yoshii

- O Grupo Yoshii é 58 anos incorporadora nas cidades de Londrina, Maringá, Curitiba e Colombo, sendo a 2ª maior incorporadora do Estado do Paraná e uma das 15 maiores do Brasil. A empresa é referência na construção de imóveis de alto padrão, à renda construído 110 empreendimentos, distribuídos em 2 milhões m². A avançagem fortalece a posição do caixa, com a nova estrutura de capital será proporcionados maior suporte aos lançamentos já efetuados e aos projetos futuros.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária dos lotes de terrenos, com LTV Máximo de 80% ii. Avali dos sócios

### Terral - 1ª e 2ª Série



**Código CRI:** 2200184446 / 2200230322  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 2,60% a.a. / **Vencimento:** Jul/2029  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Mensal, desde o início  
**Sector Imobiliário:** Shopping  
**Devedor:** Terral

- A Terral é a maior operadora de shopping centers de realty centro-oeste, apresentando 11 empreendimentos com ABL de 250.000 m². A avançagem servirá para melhoramentos operacionais em 8 ativos, principalmente o Buri Shopping localizado em Aparecida de Goiânia/GO e para o projeto de um shopping em Brasília.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária de 75% do shopping Buri Rio Verde, correspondente a cota parte do sócia Terral Participações e Empreendimentos Ltda, com LTV Máximo de 50% ii. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, correspondentes à participação, bem como seus recebíveis atuais e futuros de dividendos iii. Endosso das aplicações de seguro iv. Avali dos sócios

### Vectra



**Código CRI:** 2511582317  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 8,50% a.a. / **Vencimento:** Out/2027  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Mensal, após 24º mês  
**Sector Imobiliário:** Residencial  
**Devedor:** Vectra

- Vectra, construtora e incorporadora sediada em Londrina, atua no norte do Estado do Paraná, está entre as 40 maiores construtoras do país, sendo a 10ª maior da região sul e 1ª do Estado. Os recursos captados via avançagem servirão para fortalecimento da posição do caixa e viabilizarão uma aceleração de lançamento de novos projetos.
- Garant as: i. Cessão Fiduciária dos dividendos do empreendimento Wave e Wonder, calculados pelo agente de garantias (Monitor), representando um LTV de 35,5% na contratação ii. Obrigações de Alienação Fiduciária de todas as unidades em estoque que forventura não tenham sido vendidas após a quitação do Plano Empresarial iii. Conta reserva de 3 PMTs iv. Avali dos sócios

22

## CRIS INVESTIDOS

### Emergent Cold II



**Código CRI:** 2211337624  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 3,25% a.a. / **Vencimento:** Dez/2029  
**Juros:** Mensal  
**Amortização Principal:** Mensal, a partir 15º mês  
**Sector Imobiliário:** Logístico  
**Devedor:** Emergent Cold

- A Emergent Cold atua na armazenagem, transporte e processamento logístico de produtos refrigerados, através da aquisição e operação de imóveis e equipamentos logísticos. A empresa participa na estruturação e no financiamento para aquisição de ativo logístico refrigerado, atualmente locado para empresas de primeira linha, no Estado de Pernambuco.
- Garantias: i. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máximo de 70% ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação, com Índice de Cobertura para Serviço de Dívida mínimo de 1,2x iii. Avali da Empresa Concessionária iv. Fundo de reserva cobrindo o pagamento das próximas três parcelas v. Covenants Financeiros no balanço da devedora

### FL Financial Center



**Código CRI:** 2110660295  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027  
**Juros:** Trimestral  
**Amortização Principal:** No vencimento  
**Sector Imobiliário:** Escritórios  
**Devedor:** Brookfield

- Portfólio de SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Avançagem de R\$ 443,5 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 18.583 m² (65% da ABL), localizado na Av. Eng. Faria Lima 3.400.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII FLFC, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) iv.

### Miss Silvia Morlazono



**Código CRI:** 2110666608  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027  
**Juros:** Trimestral  
**Amortização Principal:** No vencimento  
**Sector Imobiliário:** Escritórios  
**Devedor:** Brookfield

- Portfólio de SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Avançagem de R\$ 403,7 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 15.095 m² (63% da ABL), localizado na Av. Eng. Faria Lima 4.100.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII MS, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) iv.

23

## CRIS INVESTIDOS

### FL Square



**Código CRI:** 2110668295  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027  
**Juros:** Trimestral  
**Amortização Principal:** No vencimento  
**Sector Imobiliário:** Escritórios  
**Devedor:** Brookfield

- Portfólio de SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Avançagem de R\$ 257 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 9.610 m² (68% de ABL), localizado na Av. Eng. Faria Lima 3.600.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII FL Square, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) iv.

### JK 1455



**Código CRI:** 2110694148  
**Indexador:** CDI+  
**Taxa:** 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027  
**Juros:** Trimestral  
**Amortização Principal:** No vencimento  
**Sector Imobiliário:** Escritórios  
**Devedor:** Brookfield

- Portfólio de SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Avançagem de R\$ 180,3 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 8.052 m² (63% de ABL), localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek 1.455.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII JK 1455, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) iv.

24

[Estratégia do Fundo](#)
[Resumo da Gestão](#)
[Portfólio e Performance](#)
[Resultado Gerencial](#)
[Filtros & Ações](#)
[Índice](#)
[CRI](#)
[Informações Gerais](#)
[Mídia](#)

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Código de Negociação  
**CCME11**

Número de Cotas  
**54.725.790**

CNPJ do Fundo  
**43.010.844/0001-26**

Gestor  
**Canuma Capital**

Administrador  
**BTG Pactual**

Taxa de Administração  
**0,15% a.a. sobre PL**

Taxa de Gestão  
**1,25% a.a. sobre PL**

Taxa de Performance  
**20% do que exceder benchmark (IPCA + média aritmética do yield IMA-B5)**

**DISCLAIMERS**

A Canuma Capital é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituída na forma da Resolução CVM Nº21/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A Canuma Capital não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito.

Nenhuma informação contida neste relatório constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de fundos de investimento ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A Canuma Capital, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas ou sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório.

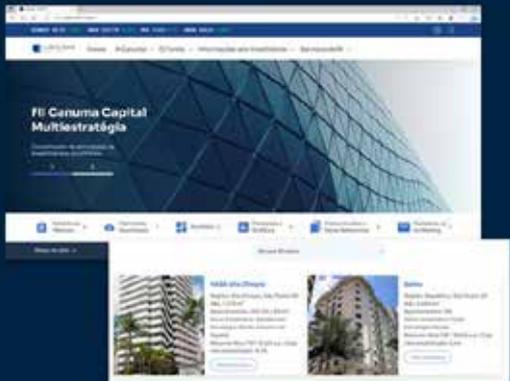
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO; NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

25

[Estratégia do Fundo](#)
[Resumo da Gestão](#)
[Portfólio e Performance](#)
[Resultado Gerencial](#)
[Filtros & Ações](#)
[Índice](#)
[CRI](#)
[Informações Gerais](#)
[Mídia](#)

**SITE CCME11**  
CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



**Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:**

- Consolidador de informações sobre o Fundo
- Acesso fácil e prático aos materiais divulgados pela gestão, incluindo relatórios mensais
- Atualização de comunicados e fatos relevantes
- Detalhamento do portfólio de ativos
- Calendário de divulgação de rendimentos
- Histórico de cotações
- Cadastro no mailing e contato com time de RI

Acesse em [ccme11.com.br](http://ccme11.com.br)

**Cadastre-se no Mailing Clique Aqui** 

25



## 5. Projeção Alocação / Pipeline / Resultado Estudo Viabilidade

A 4ª emissão de cotas tem como objetivo a aquisição de novos ativos para o Fundo, dentro da política de investimentos. No momento da elaboração desse estudo de viabilidade, a Gestora contava com pipeline potencial de R\$ 890 milhões (oitocentos e noventa milhões de reais), detalhado a seguir:

CRI	Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento		Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento
CRI #1	CDI	3,75%	30	Residencial	CRI #8	CDI	4,50%	25	Residencial
CRI #2	CDI	3,00%	35	Residencial	CRI #9	CDI	5,00%	25	Residencial
CRI #3	CDI	3,25%	30	Residencial	CRI #10	CDI	3,50%	25	Residencial
CRI #4	CDI	3,00%	30	Residencial	CRI #11	CDI	3,00%	25	Residencial
CRI #5	CDI	3,00%	30	Logístico	CRI #12	IPCA	8,50%	20	Logístico
CRI #6	CDI	3,00%	35	Escritórios	CRI #13	IPCA	9,50%	30	Residencial
CRI #7	CDI	2,60%	30	Shopping	CRI #14	IPCA	7,50%	30	Varejo

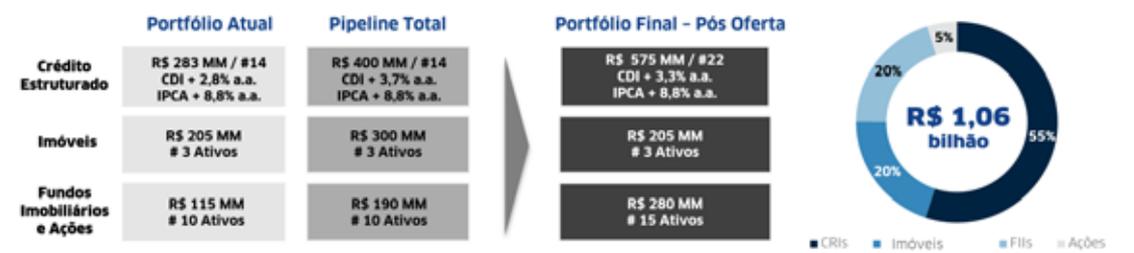
FII/AÇÕES	Retorno Projetado a.a (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento		Retorno Projetado a.a (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento
FII #1				FII #8			
FII #2	13,4%	65	CRIs	FII #9	17,7%	55	Tijolo
FII #3				FII #10			
FII #4				Ações	20,0%	25	Shopping
FII #5	16,0%	45	Tijolo				
FII #6							

IMÓVEIS	Retorno Projetado a.a (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento
Imóvel #1			
Imóvel #2	15%	300	Escritório
Imóvel #3			Varejo

Obs: Os retornos projetados para FIIs, Ações e Imóveis consideram o período de 3 anos.

Considerando os ativos do portfólio atual, a projeção de alocação dos recursos da 4ª emissão feitas pela gestão, a posição pós-Oferta do Fundo será a seguinte:



Vale destacar que o pipeline é meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos. A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesse estudo de viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

## Resultado do Estudo de Viabilidade

(R\$ Milhões)	Ano 1	Ano 2	Ano 3
<b>Rentabilidade</b>	<b>117,4</b>	<b>117,0</b>	<b>115,8</b>
CRI	69,6	70,9	68,8
FIIs	29,0	29,3	29,7
Ativos Diretos	14,7	15,6	16,1
Caixa	4,0	1,3	1,2
<b>Ganho de Capital</b>	<b>14,5</b>	<b>34,4</b>	<b>35,2</b>
FIIs	10,4	9,4	9,4
Ações	4,1	4,1	4,1
Ativos Diretos	-	20,9	21,7
<b>Rendimentos Totais</b>	<b>131,9</b>	<b>151,4</b>	<b>151,0</b>
Taxa de Gestão	(11,0)	(11,3)	(11,5)
IR - Ganho de Capital Realizado	(2,7)	(2,5)	(2,5)
Taxa de Administração & Custódia	(1,7)	(1,8)	(1,8)
Outras Despesas	(0,1)	(0,1)	(0,1)
<b>Resultado do Fundo</b>	<b>116,4</b>	<b>135,8</b>	<b>135,2</b>
<b>Retenção</b>	<b>5,8</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>
<b>Distribuição de Rendimentos (Mín. 95% Resultado)</b>	<b>110,6</b>	<b>129,0</b>	<b>128,4</b>
<b>Dividendos p/ Cota (Ano)</b>	<b>11,11</b>	<b>12,96</b>	<b>12,91</b>
<b>Dividendos p/ Cota (Mês)</b>	<b>0,93</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>
Div. Yield	10,0%	11,6%	11,6%
Variação Cota Patrimonial	1,5%	0,8%	0,8%
<b>Retorno Total</b>	<b>11,5%</b>	<b>12,4%</b>	<b>12,4%</b>

Com base nas premissas desse estudo e considerações acima elencadas, espera-se que o Fundo ofereça aos seus cotistas no horizonte projetado de 3 anos, um retorno acumulado de 12,1% a.a., equivalente a 130% do CDI, líquido de IR (considerando-se a distribuição de dividendos + valorização patrimonial das cotas). A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesse estudo de viabilidade são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

## 6. Premissas

### Horizonte de Investimento

Ainda que o Fundo possua prazo de duração indeterminado, o horizonte de investimento considerado no presente estudo de viabilidade é de 3 (três) anos ou (trinta e seis) meses.

### Indicadores Financeiros

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
<b>Média do Ano</b>			
IPCA	4,5%	4,0%	3,7%
CDI	10,0%	9,3%	8,8%
<b>Fim do Ano</b>			
IPCA	4,3%	4,0%	3,5%
CDI	9,8%	9,0%	8,5%

## Despesas do Fundo

Estima-se que o fundo arcará com os seguintes custos ao longo da sua existência:

- Taxa de Gestão: 1,05% a.a. sobre o PL do Fundo
- Taxa de Administração: 0,15% a.a. sobre o PL do Fundo
- Taxa de Custódia: 0,02% a.a. sobre o PL do Fundo
- Outros Custos: R\$ 100.000,00 ao ano

### Taxa de Performance

Esse estudo não considera a cobrança de taxa de performance. A dinâmica da mesma se dará conforme estabelecido no regulamento do Fundo (Art. 25), destacada a seguir:

§3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração equivalente à parcela da Taxa de administração prevista no item "(a)" do caput, bem como à totalidade da Taxa de Performance devida pelo Fundo.

§4º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

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

**Taxa de Correção<sub>x</sub><sup>m-1</sup>** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMAB 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:  $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$ . Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. 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 da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Onde:

**PL Contábil<sup>m-1</sup>** = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

**Rendimento<sup>i</sup>** = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1** = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**x** = mês de integralização de cotas de uma emissão do FUNDO, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

§4º - As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§5º - Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

§6º - Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§7º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§8º - Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§9º - A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

#### *Outras Premissas Financeiras*

- Volume Captado na Emissão: montante total de R\$ 480.734.773,64 (quatrocentos e oitenta milhões, setecentos e trinta e quatro mil e setecentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos)
- Rendimento Médio dos Ativos em Caixa (com liquidez diária): 77,5% do CDI (líquido)
- Considera-se para fins de viabilidade a venda do ativo KASA Vila Olímpia por R\$ 17.700 R\$/m<sup>2</sup> em valores na data desse estudo, em duas parcelas anuais durante os anos 2 e 3, corrigidos pela inflação até as respectivas datas de recebimentos das parcelas.

#### *Cronograma de Alocação:*

Considera-se que a alocação dos recursos a serem captados na 2ª emissão de cotas se dará conforme cronograma a seguir, contados a partir do anúncio de encerramento da Oferta:

- CRIs: até 3 meses
- FIs e Ações: até 2 meses
- Imóveis: até 6 meses

É importante salientar que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo e/ou cronograma de alocação, podendo ser alterado a critério exclusivo do Gestor.

MARCELO VAINSTEIN:08823663865

Assinado de forma digital por MARCELO VAINSTEIN:08823663865  
Dados: 2024.04.19 16:10:42 -03'00'

ADEMILSON RIBEIRO DA

CONCEICAO:35062985854

Assinado de forma digital por ADEMILSON RIBEIRO DA CONCEICAO:35062985854  
Dados: 2024.04.19 16:13:13 -03'00'

**SÃO PAULO, 28 DE MARÇO DE 2024**

**CANUMA CAPITAL LTDA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO IV**

---

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CCME11

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO NO MONTANTE, INICIALMENTE, DE **R\$ 480.734.773,64**



Gestor

Administrador e  
Coordenador Líder



**CCME11**  
B3 LISTED



Autorregulação



Autorregulação  
ANBIMA

Gestão de Recursos

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA

4ª Emissão de Cotas – FII CCME11

Portfólio & Destaques

Mercado Imobiliário: Visão Setorial e Oportunidades

Canuma Capital

Fatores de Risco

## AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

<b>Fundo</b>	Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Emissão</b>	4ª Emissão de Cotas
<b>Objetivo do Fundo</b>	Proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em ativos imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativos imobiliários.
<b>Público-Alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas.
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento: Outros
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (Código de Negociação: CCME11)
<b>Oferta</b>	Conforme Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022
<b>Gestor</b>	
<b>Coordenador Líder</b>	
<b>Administrador</b>	

<b>Assessor Legal</b>	Lefosse Advogados
<b>Preço de Subscrição (p/ Cota)</b>	R\$ 11,16 (incluindo custo unitário de distribuição de R\$ 0,43)
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	R\$ 480.734.773,64
<b>Quantidade Inicial de Cotas</b>	44.802.868
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 50.967.500,00
<b>Investimento Mínimo</b>	R\$ 11,16
<b>Lote Adicional</b>	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 25% a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta
<b>Taxa de Gestão</b>	PL ou Valor de Mercado (R\$) Até 700.000.000,00: 1,25% a.a. De 700.000.000,01 a 800.000.000,00: 1,20% a.a. De 800.000.000,01 a 900.000.000,00: 1,10% a.a. De 900.000.000,01 a 1.000.000.000,00: R\$ 1,05% a.a. A partir de 1.000.000.000,01: 1,00% a.a.
<b>Taxa de Administração</b>	0,15% a.a.
<b>Taxa de Performance</b>	20% do retorno que exceder a variação do benchmark (IPCA + média aritmética do yield IMA-B 5), provisionada mensalmente e paga semestralmente

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## CRONOGRAMA INDICATIVO

### CRONOGRAMA DA OFERTA

EVENTOS		DATA PREVISTA <sup>(1)(2)</sup>
1	Divulgação do Fato Relevante da Oferta Registro Automático da Oferta na CVM	23/04/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto e da Lâmina	23/04/2024
3	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	26/04/2024
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	02/05/2024
5	Data Limite para Divulgação do Fato Relevante Atualização de Preço	09/05/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	15/05/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	16/05/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência	17/05/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	24/05/2024
10	Procedimento de Alocação	27/05/2024
11	Liquidação da Oferta	31/05/2024
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/10/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e 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 nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160. (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Características da Oferta e Cronograma

## 4ª EMISSÃO DE COTAS - FII CCME11

Portfólio & Destaques

Mercado Imobiliário: Visão Setorial e Oportunidades

Canuma Capital

Fatores de Risco

# AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11



**1º FII** Multiestratégia/Hedge Fund<sup>1</sup> com alocação efetiva em **todas as classes** de ativos imobiliários: **imóveis** diretamente, **CRIs, FIIs, ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**

## Performance CCME11

**16,1%** a.a.

**Retorno Total desde IPO<sup>2</sup>**  
(Dividendos + Var. Cota)

IPCA + 10,5% a.a.

+4.2% vs. FIIs Hedge Funds<sup>1</sup>

+9.7% vs. IFIX

## Principais Características – 4ª Emissão

### Montante da Oferta



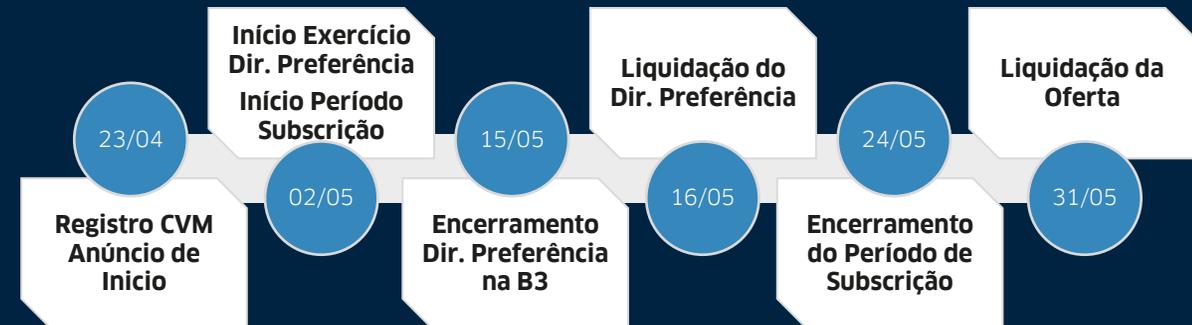
### Preço de Subscrição



### Público-Alvo



## Cronograma da Oferta Resumo



Período: 28/10/2022 a 28/03/2024. 1- Considerou-se os FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3 2- Variação da cota à mercado + Dividendos. IFIX, IPCA e CCME11 Fonte: ComDinheiro, IBGE e Canuma Capital.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11



## DESTAQUES



## GESTORES

**R\$ 11 bi**  
Histórico Sob Gestão

**R\$ 10 bi**  
Valores Transacionados

**+20 anos** de  
experiência no setor  
e track record  
comprovado  
**(TIR 23,1% a.a)**



## PERFORMANCE

**16,1% a.a.**  
Retorno Total

**IPCA+10,5% a.a.**  
Retorno Total

**R\$ 30,5 milhões**  
**R\$ 0,56 por cota**  
em potencial  
ganho de capital  
com reciclagem do  
portfólio



## MULTIESTRATÉGIA

- **Imóveis**
- **CRIs**
- **FIIs**
- **Ações**

**Gestão Ativa**  
consolidando  
estratégias de  
dividendos, ganho e  
proteção de capital



## OPORTUNIDADE

**130% CDI** Líquido IR  
Retorno Total Projetado

**12,1% a.a.**  
Retorno Total Projetado

**+ Diversificação**  
do portfólio

**+ Rendimentos**  
distribuídos por cota

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

**PORTFÓLIO ATUAL**



**CRIs**

**30%-60%**  
Alocação Alvo

**14**  
#Ativos

**R\$ 283**  
milhões

**64% CDI**  
**36% IPCA**  
Indexação  
Carteira

**IPCA+8,8% a.a**  
Taxa Média

**CDI+2,8% a.a**  
Taxa Média

**51%**  
LTV<sup>2</sup>



**Imóveis**

**20%-40%**  
Alocação Alvo

**3**  
#Ativos

**R\$ 205**  
milhões<sup>1</sup>



**KASA**  
Residencial  
p/ Renda  
Vila Olímpia

Valor Aquisição  
**R\$ 12,5 mil/m<sup>2</sup>**  
Laudo de Avaliação  
**R\$ 17,2 mil/m<sup>2</sup>**

**R\$ 30,5 MM**  
Ganho Potencial

**16,6% a.a.**  
TIR Nominal<sup>3</sup>



**FIIs/Ações**

**10%-35%**  
Alocação Alvo

**10**  
#Ativos

**R\$ 115**  
milhões

**75% Tijolo**  
**25% Crédito**

**35,8%**  
Retorno Total

**+16,5%**  
vs. IFIX

**14,6% a.a.**  
+ IPCA

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 29/02/2024. 1- Considerando saldo a pagar do ativo KASA Vila Olímpia e valor da aquisição do ativo Shopping Jardim Sul (Fato Relevante 01/02/2024). 2 - Loan-to-Value: Saldo Devedor/Valor Garantias 3- Conforme Fato Relevante de aquisição de 22/02/2023

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO – 4ª EMISSÃO

Pipeline de **CRIs com taxas superiores** ao portfólio atual, mantendo o foco na **originação** e/ou **estruturação** própria

Continuidade da estratégia seletiva nas novas alocações em FIIs com retorno potencial de **+33,5%** nos próximos 2 anos

Retorno Esperado<sup>1</sup>

**12,1% a.a.**

**130% do CDI líquido de IR**



Rendimento Mensal & Div. Yield<sup>1</sup> (Por Cota)



## Portfólio Atual

## Pipeline Total

## Portfólio Final – Pós Oferta<sup>2</sup>

**Crédito Estruturado**

R\$ 283 MM / #14  
CDI + 2,8% a.a.  
IPCA + 8,8% a.a.

R\$ 400 MM / #14  
CDI + 3,7% a.a.  
IPCA + 8,8% a.a.

**Imóveis**

R\$ 205 MM  
# 3 Ativos

R\$ 300 MM  
# 3 Ativos

**Fundos Imobiliários e Ações**

R\$ 115 MM  
# 10 Ativos

R\$ 190 MM  
# 10 Ativos

R\$ 575 MM / #22  
CDI + 3,3% a.a.  
IPCA + 8,8% a.a.

R\$ 205 MM  
# 3 Ativos

R\$ 280 MM  
# 15 Ativos



■ CRIs ■ Imóveis ■ FIIs ■ Ações

Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos. A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesse material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesta página são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. 1. Retorno anual acumulado esperado em 3 anos, divididos e dividend yield sobre o preço de subscrição, conforme Estudo de Viabilidade. 2. Percentual equivalente do portfólio alocado, desconsiderando os recursos em caixa (Títulos Públicos/LCIs).

Características da Oferta e Cronograma

4ª Emissão de Cotas – FII CCME11

## PORTFÓLIO & DESTAQUES

Mercado Imobiliário: Visão Setorial e Oportunidades

Canuma Capital

Fatores de Risco

## AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

	<b>Exemplos de Estratégias</b>	<b>Retorno Total-Alvo Atual (TIR<sup>1</sup>)</b>	<b>Exposição Alvo</b>	<b>Mix Retorno da Estratégia</b>
<b>Ativos Diretos (Imóveis)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (<i>Built-to-suit, Built-to-lease, Sale&amp;Lease-back</i>)</li> <li>Ativos Core e Core Plus</li> <li>Desenvolvimentos de ciclos curto e médio</li> </ul>	<b>IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.</b>	<b>20-40%</b>	
<b>Crédito Estruturado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital</li> <li>Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento</li> </ul>	<b>IPCA+ 7,0%-10,0% a.a. CDI+ 2,5%-4,5% a.a.</b>	<b>30-60%</b>	
<b>FIs Listados e Não Listados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ativos de difícil replicação e baixa vacância</li> <li>Baixo/nenhum endividamento</li> <li>Distribuição consistente de dividendos</li> <li>Oportunidades táticas em FIIs de CRIs</li> <li>Potencial ganho de capital</li> </ul>	<b>IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.</b>	<b>10-25%</b>	
<b>Empresas Listadas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ações de empresas sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos</li> <li>Baixo <i>dividend payout</i></li> <li>Maior potencial ganho de capital</li> </ul>	<b>IPCA+ 12,0%-15,0% a.a.</b>	<b>0-10%</b>	

A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesta página são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. 1 Taxa Interna de Retorno

 RENDA  GANHO CAPITAL

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

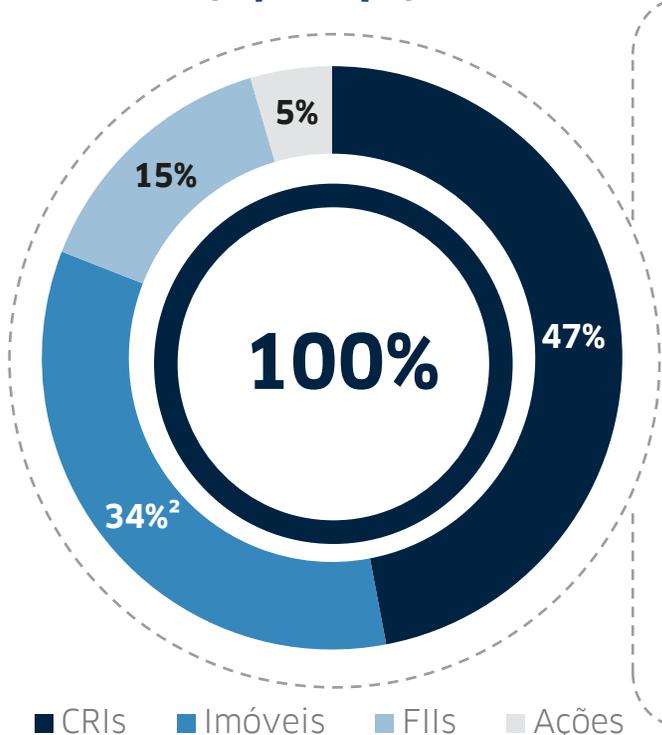
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## PORTFÓLIO ATUAL

### FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

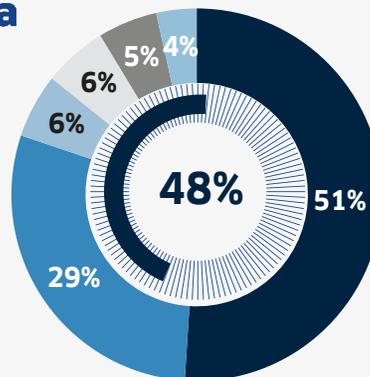
### Portfólio por Estratégia – Destaques

#### Portfólio Alocado<sup>1</sup> (% por Tipo)



#### Estratégia Tijolo

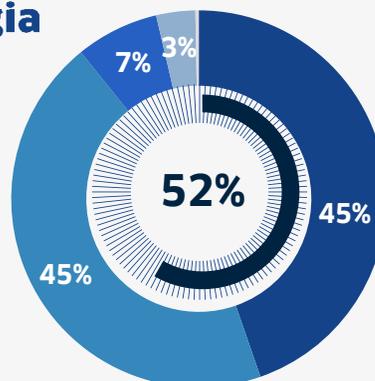
- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Hotel
- Varejo
- Logística



**+ FIIs  
+ Ações**

#### Estratégia Crédito

- Shopping
- Residencial
- Escritórios
- Logístico
- Outros



**+9 CRIs  
+ FIIs**

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 29/02/2024 1- Considerando saldo a pagar do ativo KASA e valor da aquisição do ativo Shopping Jardim Sul (Fato Relevante 01/02/2024). Percentual equivalente do portfólio alocado, desconsiderando os recursos em caixa.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## PORTFÓLIO - CRÉDITO ESTRUTURADO



Foco em operações **originadas, estruturadas e ancoradas** pelo CCME11



Portfólio **diversificado** nos setores de Shopping, Residencial, Escritórios e Logístico.



Transações com companhias de **elevada governança e garantias reais**



Modelo de análise e estruturação **proprietários** da Gestora.

	Atuação na Estruturação <sup>1</sup>	Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	55	4,1	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	53	4,2	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	50	4,2	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	42	2,1	60%	
TERRAL	✓	CDI	2,60%	31	2,2	26%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	20	2,3	37%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	22	2,7	66%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	10	2,3	58%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 29/02/2024. 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Loan-to-Value: Saldo Devedor/Valor Garantias

## PERFIL DO PORTFÓLIO



**14**  
#CRIs

**R\$ 283**  
milhões

**CDI+ 2,8%**  
**IPCA+ 8,8%**  
Taxa Aquisição  
Média por  
Indexador (a.a.)

**64% CDI**  
**36% IPCA**  
Indexação  
Carteira

**3,32**  
Duration

**51%**  
LTV<sup>2</sup>

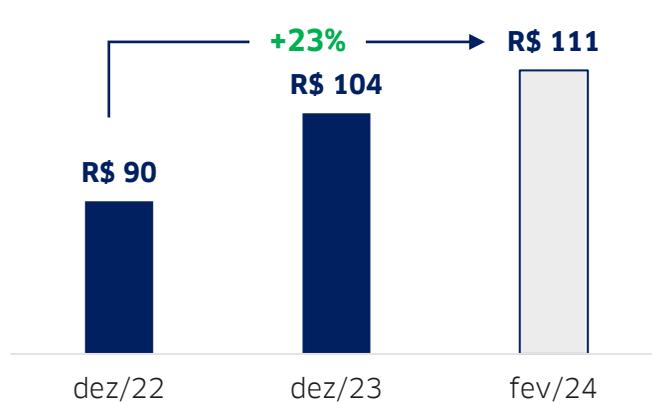
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## PORTFÓLIO - IMÓVEIS

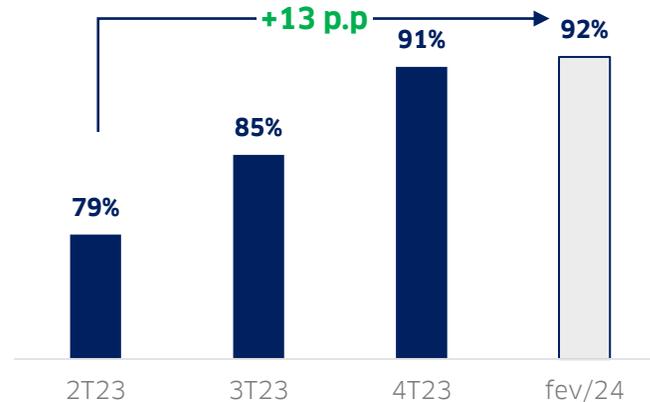
### KASA Vila Olímpia | Residencial para Renda



#### Aluguel Médio/m<sup>2</sup>



#### Ocupação Média (%) - Gestão Canuma



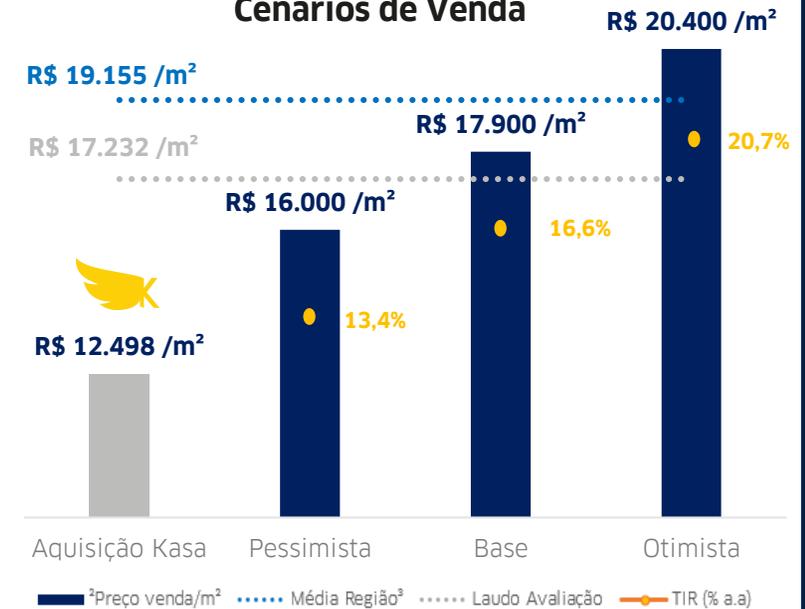
Fonte: Canuma Capital. 1- TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2- Cenários de preço de venda/m<sup>2</sup> em termos reais. 3- Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4- Laudo de Avaliação Data-base Dez/23.

## TESE DE INVESTIMENTO



- O KASA Vila Olímpia foi **adquirido a R\$ 12,5 mil/m<sup>2</sup>**, representando **35% de desconto** sobre os imóveis prontos da região.
- Os aluguéis estavam na faixa de R\$ 90/m<sup>2</sup>, 25% abaixo dos ativos comparáveis.
- Potencial de lucro de **R\$ 30,5 milhões** ao fundo com a venda do ativo

#### Cenários de Venda



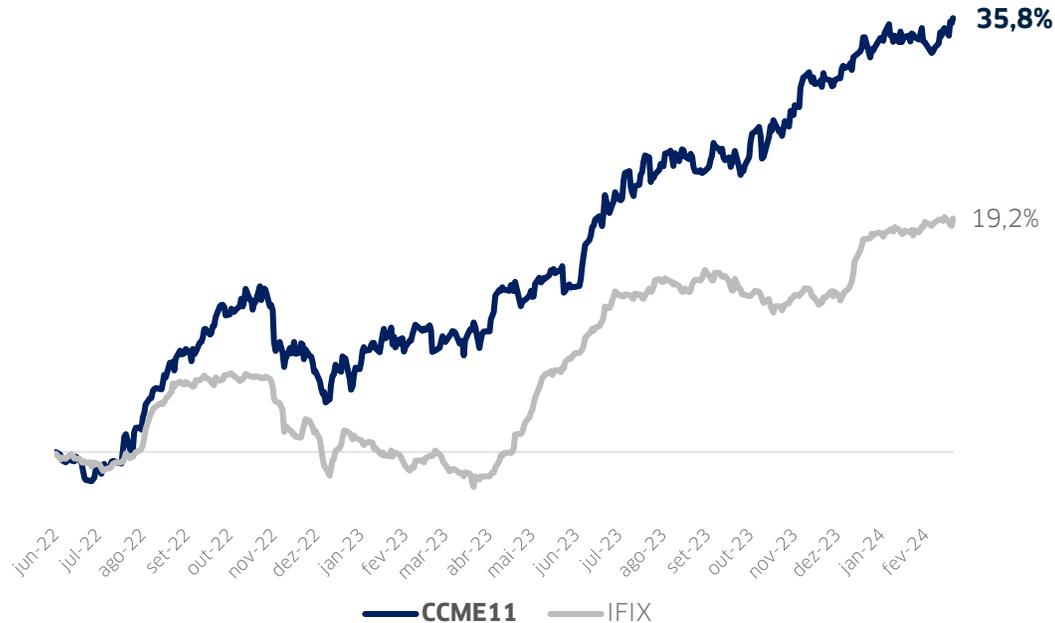
# PORTFÓLIO - FIIs e AÇÕES



Portfólio atual por segmento: 25% Recebíveis Imobiliários, 24% Shopping Centers, 15% Residencial, 14% Escritórios, 13% Varejo e 9% Logístico.

Desde o início dessas alocações no portfólio do CCME11, a **performance** tem sido **consistentemente superior ao IFIX e outros índices de mercado.**

## Retorno - Portfólio FIIs e Ações vs. IFIX



Desde Início  
**35,8%**

**+16.5%  
vs. IFIX**

**IPCA +  
14,6% a.a.**

**152,3%  
do CDI**

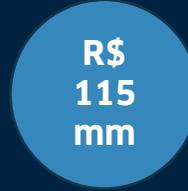
## DESTAQUES



# Ativos



Alocação



Estratégia



## Composição dos Resultados<sup>1</sup> (Total 100%)

Dividendos Recebidos - FIIs	Ganho Capital Realizado - FIIs	Ganho Capital Realizado - Ações
59%	25%	16%

## Resultados - Posições Encerradas<sup>2</sup>

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,17
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,18
TRXF11	+31,7%	R\$ 0,53
XPLG11	+87,9%	R\$ 0,25
KISU11	+23,5%	R\$ 0,04
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,03
KNCR11	+17,3%	R\$ 0,10
KNIP11	+8,0%	-R\$ 0,02
ALOS3	+21,8%	R\$ 0,51
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,22
MULT3	+23,3%	R\$ 0,11

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 29/02/2024. 1 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 2 - Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente), antes do desdobramento de cotas. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

## PIPELINE

Pipeline alinhado com a estratégia de alocação do fundo

CRI	Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento	CRI	Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento
<b>CRI #1</b>	CDI	3,75%	30	Residencial	<b>CRI #8</b>	CDI	4,50%	25	Residencial
<b>CRI #2</b>	CDI	3,00%	35	Residencial	<b>CRI #9</b>	CDI	5,00%	25	Residencial
<b>CRI #3</b>	CDI	3,25%	30	Residencial	<b>CRI #10</b>	CDI	3,50%	25	Residencial
<b>CRI #4</b>	CDI	3,00%	30	Residencial	<b>CRI #11</b>	CDI	3,00%	25	Residencial
<b>CRI #5</b>	CDI	3,00%	30	Logístico	<b>CRI #12</b>	IPCA	8,50%	20	Logístico
<b>CRI #6</b>	CDI	3,00%	35	Escritórios	<b>CRI #13</b>	IPCA	9,50%	30	Residencial
<b>CRI #7</b>	CDI	2,60%	30	Shopping	<b>CRI #14</b>	IPCA	7,50%	30	Varejo

FIIs/AÇÕES	Retorno Projetado a.a (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento	FII/AÇÃO	Retorno Projetado a.a (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento
<b>FII #1</b>				<b>FII #8</b>			
<b>FII #2</b>	13,4%	65	CRIs	<b>FII #9</b>	17,7%	55	Tijolo
<b>FII #3</b>				<b>FII #10</b>			
<b>FII #4</b>				<b>Ações</b>	20,0%	25	Shopping
<b>FII #5</b>	16,0%	45	Tijolo				
<b>FII #6</b>							

IMÓVEIS	Retorno Projetado a.a (%)	Volume (R\$ mi)	Segmento
<b>Imóvel #1</b>			
<b>Imóvel #2</b>	15%	300	Escritório
<b>Imóvel #3</b>			Varejo

Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos. A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesse material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesta página são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta e Cronograma

4ª Emissão de Cotas – FII CCME11

Portfólio & Destaques

## MERCADO IMOBILIÁRIO: VISÃO SETORIAL E OPORTUNIDADES

Canuma Capital

Fatores de Risco

## AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE INVESTIR?



Fundos imobiliários tiveram performance destacada em comparação às outras classes de ativos

### ANÁLISE COMPARATIVA CLASSES DE ATIVOS – RETORNOS ANUAIS

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD <sup>2</sup>	2011-fev/24 (Anual.)	
IFIX 16,5%	IFIX 35,0%	Dólar 15,6%	IMA-B 14,5%	Dólar 49,8%	Ibovespa 38,9%	Ibovespa 26,9%	Dólar 17,2%	IFIX 36,0%	Dólar 28,9%	IPCA 10,1%	CDI 12,4%	Ibovespa 22,3%	Dólar 2,6%	IMA-B	11,4%
IMA-B 15,1%	IMA-B 26,7%	CDI 8,1%	Dólar 12,0%	CDI 13,2%	IFIX 32,3%	IFIX 19,4%	Ibovespa 15,0%	Ibovespa 31,6%	IRF-M 6,7%	Dólar 7,7%	IRF-M 8,8%	IRF-M 16,5%	CDI 1,8%	IRF-M	10,6%
IRF-M 14,5%	IRF-M 14,3%	IPCA 5,9%	IRF-M 11,4%	IPCA 10,7%	IMA-B 24,8%	IRF-M 15,2%	IMA-B 13,1%	IMA-B 23,0%	IMA-B 6,4%	CDI 4,4%	IMA-B 6,4%	IMA-B 16,1%	IFIX 1,5%	IFIX Gross Up <sup>1</sup>	10,6%
Dólar 12,3%	Dólar 9,5%	IRF-M 2,6%	CDI 10,8%	IMA-B 8,9%	IRF-M 23,4%	IMA-B 12,8%	IRF-M 10,7%	IRF-M 12,0%	IPCA 4,5%	IMA-B -1,3%	IPCA 5,8%	IFIX 15,5%	IPCA 1,3%	IFIX	9,6%
CDI 11,6%	CDI 8,4%	IMA-B -10,0%	IPCA 6,4%	IRF-M 7,1%	CDI 14,0%	CDI 9,9%	CDI 6,4%	CDI 6,0%	Ibovespa 2,9%	IRF-M -2,0%	Ibovespa 4,7%	CDI 13,0%	IRF-M 1,1%	CDI	9,3%
IPCA 6,5%	Ibovespa 7,4%	IFIX -12,7%	IFIX -2,8%	IFIX 5,5%	IPCA 6,3%	IPCA 2,9%	IFIX 5,6%	IPCA 4,3%	CDI 2,8%	IFIX -2,3%	IFIX 2,2%	IPCA 4,6%	IMA-B 0,1%	Dólar	8,7%
Ibovespa -18,1%	IPCA 5,8%	Ibovespa -15,5%	Ibovespa -2,9%	Ibovespa -13,3%	Dólar -18,1%	Dólar 1,7%	IPCA 3,7%	Dólar 3,8%	IFIX -10,2%	Ibovespa -11,9%	Dólar -5,1%	Dólar -8,5%	Ibovespa -3,8%	IPCA	6,0%
														Ibovespa	4,8%

Fonte: Comdinheiro e Canuma Capital 1- Composição de Dividend Yield e Ganho de Capital baseado no histórico do IFIX entre 2011-2023. Considerou-se alíquota de 20% no Ganho de Capital. 2- YTD Considera retornos até Fev/24.

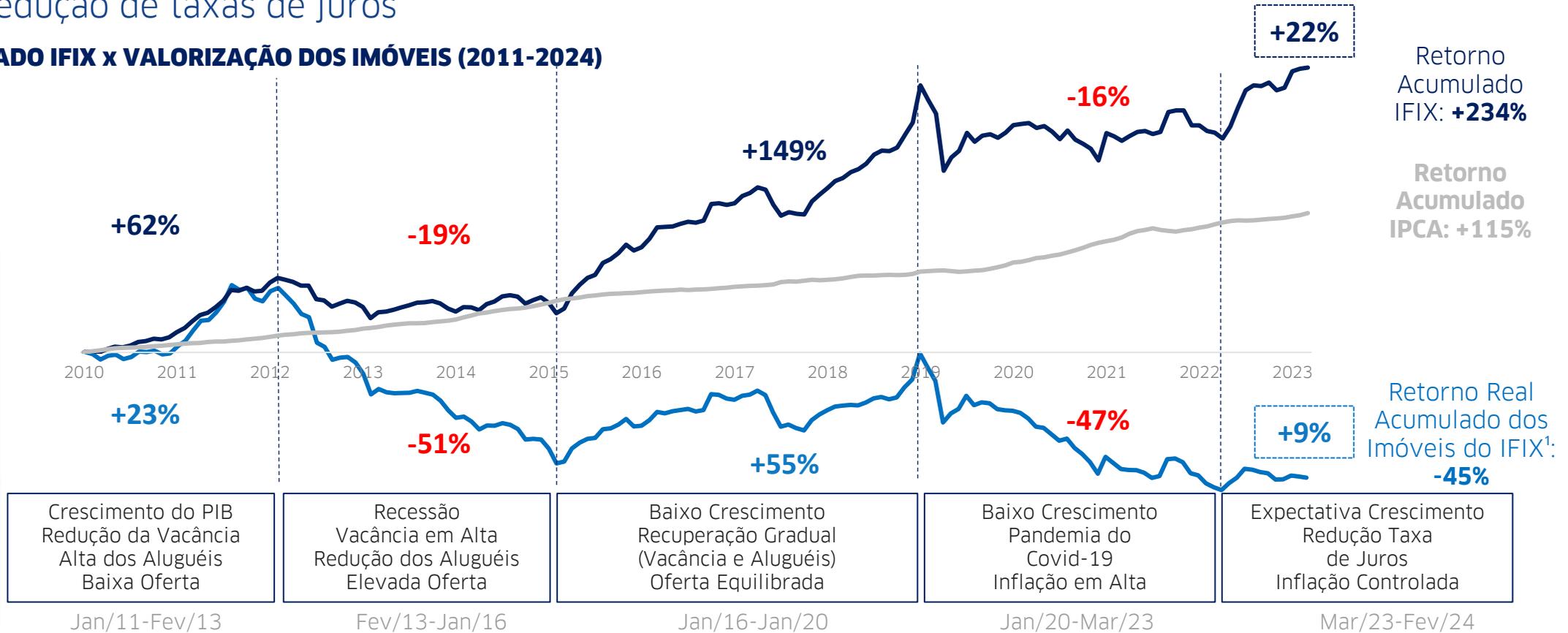
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE AGORA?

Historicamente os ativos imobiliários apresentam valorização expressiva em períodos de redução de taxas de juros



### RETORNO ACUMULADO IFIX x VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS (2011-2024)



Crescimento do PIB Redução da Vacância Alta dos Aluguéis Baixa Oferta	Recessão Vacância em Alta Redução dos Aluguéis Elevada Oferta	Baixo Crescimento Recuperação Gradual (Vacância e Aluguéis) Oferta Equilibrada	Baixo Crescimento Pandemia do Covid-19 Inflação em Alta	Expectativa Crescimento Redução Taxa de Juros Inflação Controlada
--	--	---	---	---

Jan/11-Fev/13	Fev/13-Jan/16	Jan/16-Jan/20	Jan/20-Mar/23	Mar/23-Fev/24
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Inflação - Média Anual (%)	<b>6,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>4,9%</b>
PIB - Média Anual (%)	<b>2,9%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,9%</b>
Variação Selic (%)	<b>-4,1</b>	<b>+7,0</b>	<b>-9,8</b>	<b>+9,3</b>	<b>-2,5</b>
Variação Yield NTN-B <sup>2</sup> (%)	<b>-2,3</b>	<b>+3,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>+2,1</b>	<b>-0,6</b>

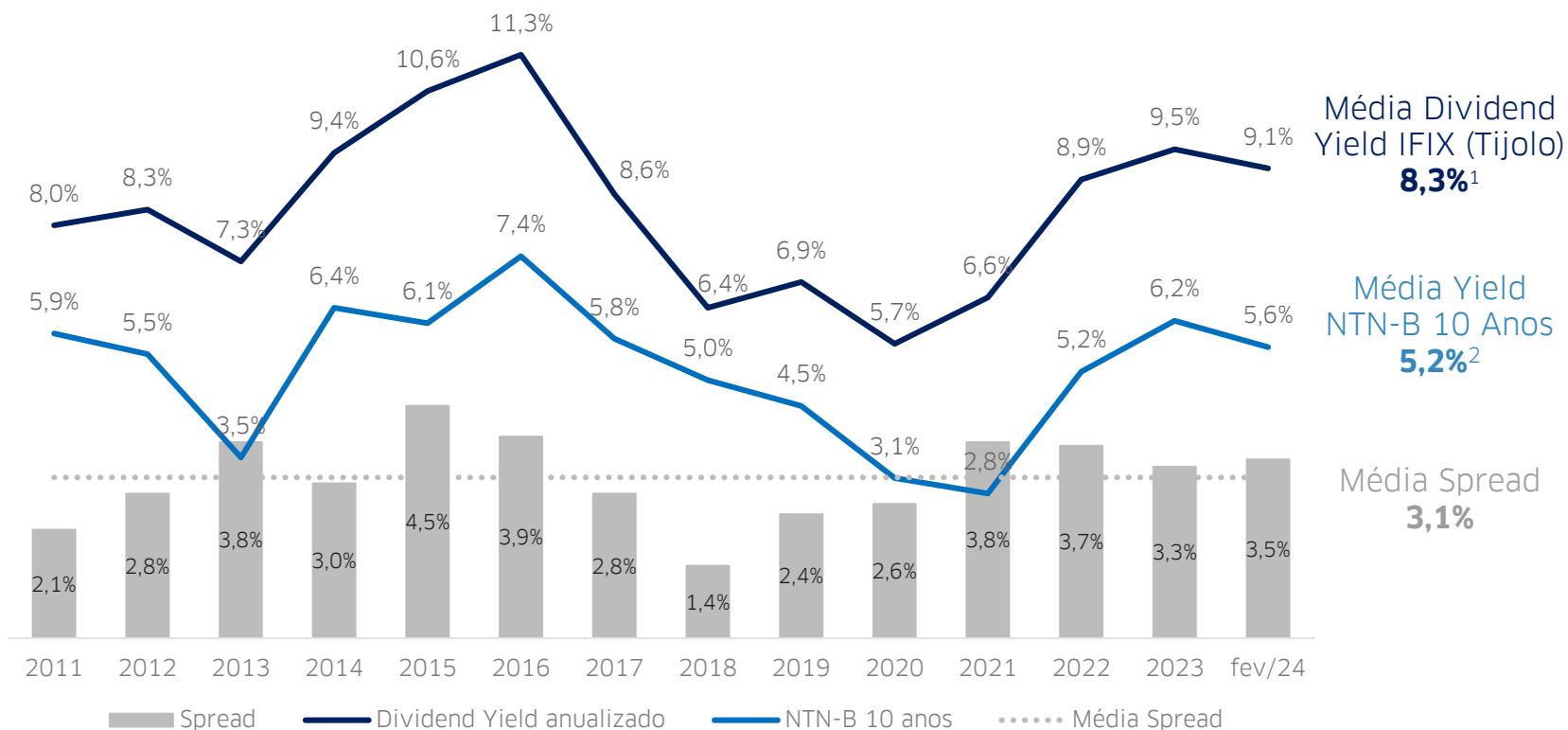
Fonte: ANBIMA, Bloomberg, Banco Central, Comdinheiro, Economática e Canuma Capital 1- Retorno do IFIX descontado pela inflação (IPCA), sem dividendos e desconsiderando os Fundos de Recebíveis e FOFs. 2- NTN-B 10 Anos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE AGORA?

Combinação da redução das taxas de juros com Dividend Yield atrativo dos FIIs (9,1%) sugere momento favorável para construção de um portfólio

### DIVIDEND YIELD IFIX (TIJOLO)<sup>1</sup> x NTN-B 10 ANOS<sup>2</sup> x SPREAD



### Fundamentos de Retomada

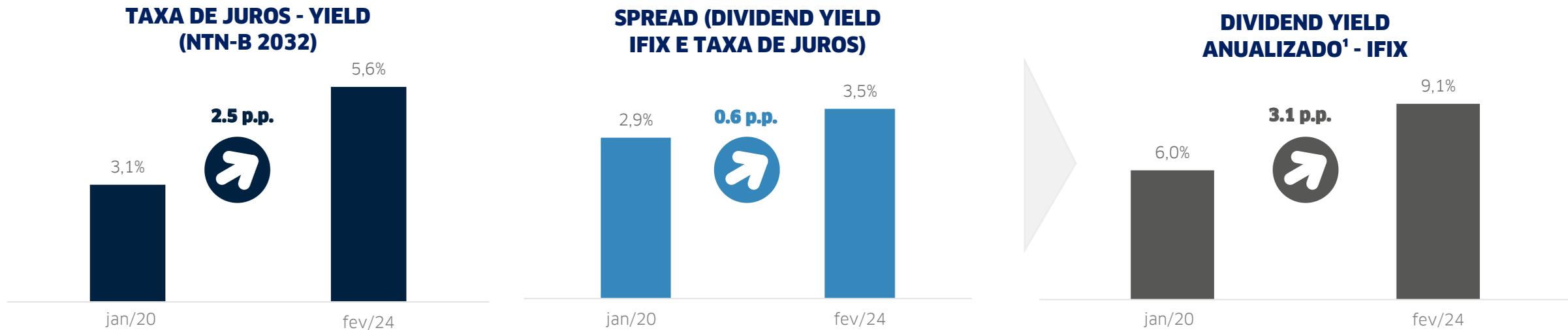
- Recuperação dos shoppings e estabilização dos aluguéis dos escritórios
- Dividend Yield acima da média histórica
- Aumento significativo do custo de construção e consequente impacto no valor dos aluguéis
- Ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição nos FIIs/empresas listadas
- Aluguel de mercado no limite para viabilizar novos projetos e construções recentes

Fonte: Comdinheiro, Broadcast, Tesouro Direto, ANBIMA e Canuma Capital 1- Dividend Yield anualizado de Janeiro de cada ano, com exceção de Fev/24, referente ao próprio mês de Fev/24.. Foi desconsiderado os FIIs de Recebíveis Imobiliários e FOFs. 2- Yield NTN-B 10 Anos - Início do ano, com exceção de Fev/24, referente ao próprio mês de Fev/24.

## MERCADO IMOBILIÁRIO. POR QUE AGORA?



Nosso cenário-base considera um retorno total bruto para os Fundos Imobiliários de 33,5% nos próximos 2 anos



### Premissas

### RETORNO TOTAL POTENCIAL - PRÓXIMOS 2 ANOS

Cenário	Yield NTN-B 2032	Spread	Dividend Yield IFIX	Ganho de Capital (1)	Repassse Inflação - Imóveis (2)	Distribuição Rendimentos (3)	Retorno Total Bruto (1+2+3)	Equivalente a CDI%	Equivalente a IPCA+
Pessimista	5,5%	3,5%	9,0%	1,0%	4,0%	18,1%	23,1%	110%	6,4%
<b>Base</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>10,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>17,3%</b>	<b>33,5%</b>	<b>178%</b>	<b>11,5%</b>
Otimista	4,5%	3,0%	7,5%	21,2%	8,0%	16,6%	45,8%	275%	17,2%

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE ALVO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: Broadcast e Canuma Capital. 1- Fundos do IFIX, desconsiderando FIs de Recebíveis Imobiliários e FOFs. Considerou-se o preço de fechamento de 29/02/24 e dividendos de fev/24.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## A IMPORTÂNCIA DA GESTÃO ATIVA

A gestão ativa profissional feita por um time com track record é imprescindível para a seleção de setores e ativos

### ANÁLISE COMPARATIVA – PERFORMANCE IFIX (POR SEGMENTO)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD <sup>1</sup>
Logística 14,5%	Renda Urbana 58,1%	Rec. Imobiliários -0,8%	Rec. Imobiliários 9,0%	Renda Urbana 11,4%	Shoppings 33,5%	Ag. Bancárias 7,8%
Rec. Imobiliários 11,8%	FOF 54,0%	Renda Urbana -8,3%	Renda Urbana -1,0%	Híbrido 10,1%	Ag. Bancárias 29,4%	Logística 2,2%
FOF 8,4%	Logística 54,0%	Logística -9,2%	IFIX -2,3%	Shoppings 9,7%	Renda Urbana 27,9%	IFIX Tijolo 1,8%
IFIX 5,6%	IFIX Tijolo 41,2%	IFIX -10,2%	Logística -6,6%	Logística 5,1%	FOF 27,4%	Renda Urbana 1,6%
Shoppings 4,9%	Escritórios 41,2%	Híbrido -13,1%	Híbrido -7,2%	IFIX Tijolo 3,4%	Híbrido 24,5%	IFIX 1,5%
Renda Urbana 4,3%	Híbrido 40,5%	FOF -14,3%	IFIX Tijolo -7,5%	IFIX 2,2%	IFIX Tijolo 21,2%	Shoppings 1,2%
IFIX Tijolo 2,3%	Shoppings 37,4%	IFIX Tijolo -14,7%	Shoppings -8,3%	FOF 2,1%	Logística 16,5%	Híbrido 1,2%
Escritórios 0,5%	IFIX 36,0%	Escritórios -16,9%	Escritórios -9,3%	Rec. Imobiliários 1,4%	IFIX 15,5%	Rec. Imobiliários 0,9%
Ag. Bancárias -2,0%	Ag. Bancárias 22,2%	Shoppings -21,0%	FOF -14,5%	Ag. Bancárias -7,3%	Escritórios 13,3%	Escritórios 0,5%
Híbrido -4,2%	Rec. Imobiliários 19,4%	Ag. Bancárias -24,9%	Ag. Bancárias -22,4%	Escritórios -7,5%	Rec. Imobiliários 13,2%	FOF 0,5%

2018-fev/24 (Anual).	
Renda Urbana	13,4%
Logística	10,7%
Rec. Imobiliários	8,7%
FOF	7,9%
Shoppings	7,3%
IFIX	6,9%
Híbrido	6,9%
CDI (Líquido IR) <sup>2</sup>	6,4%
IFIX Tijolo	6,3%
IPCA	5,5%
Escritórios	1,9%
Ag. Bancárias	-1,6%

Fonte: Broadcast e Canuma Capital 1- YTD considera até Fev/24. 2- Considerou-se alíquota de 15% no Imposto de Renda.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta e Cronograma

4ª Emissão de Cotas – FII CCME11

Portfólio & Destaques

Mercado Imobiliário: Visão Setorial e Oportunidades

**CANUMA CAPITAL**

Fatores de Risco

## AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## TRANSFORMANDO **EXPERTISE** **IMOBILIÁRIA** EM INVESTIMENTOS

- **Gestora independente de investimentos alternativos**, focada em ativos imobiliários
- Alocamos capital **sempre respeitando** o perfil do nosso cliente
- O investidor da **Canuma** tem acesso a uma ampla **diversificação em investimentos imobiliários**, nos **mercados local e internacional**
- O **sócio-fundador** foi CIO da Brookfield Property Group no Brasil entre 2016 e 2021 e **responsável por R\$11 bilhões<sup>1</sup>** em ativos sob gestão. O grupo de sócios fez investimentos e desinvestimentos imobiliários totalizando **R\$10 bilhões<sup>2</sup>**

1. Dez/2020. Fonte: Brookfield 2020/2021 Overview Brasil.

2. Antigos empregadores



A **Canuma Capital** é a uma gestora de investimentos alternativos independente, focada no segmento imobiliário com exposição no **Brasil** e **EUA**. A empresa tem como sócio o **BTG Pactual**.



Maior Banco de Investimentos da América Latina

**R\$ 1,6 tri**

Ativos sob Custódia<sup>1</sup>

**R\$ 856 bi**

Recursos sob Gestão e Administração<sup>1</sup>

**R\$ 10,4 bi**

Lucro Líquido<sup>2</sup>



Executivos com mais de 20 anos de experiência e track record no setor imobiliário

**R\$ 11 bi**

Histórico sob Gestão<sup>3</sup>

**R\$ 10 bi**

Valores Transacionados<sup>4</sup>

**23,1% a.a.**

Taxa Retorno (TIR) - Alavancada<sup>3</sup>



## Estratégias de Investimentos



### Canuma Capital Multiestratégia FII (CCME11)

Fundo Imobiliário que investe em imóveis diretamente, CRIs, FIIs, Ações de empresas do setor e projetos imobiliários.



### Canuma Capital USA REITs

Fundo de Ações que investe nas empresas do segmento imobiliário nos EUA. É o único fundo com gestão ativa de REITs no Brasil.

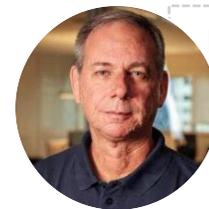


### Canuma Capital Previdência Multimercado

Combina renda fixa e investimentos imobiliários (Brasil/EUA). É o 1º veículo de previdência do país com a estratégia.

1- Fonte: Site BTG Pactual Asset Management (4T23). 2- Fonte: Destaques Financeiros (2023) - BTG Pactual 3- Conforme Brookfield 2020/2021 Overview Brasil . 4 - Conforme página 23 do Material Publicitário

# ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



**MARCELO VAINSTEIN**

**Brookfield**  
Morgan Stanley  
J.P.Morgan

- **+35 anos** de experiência atuando no segmento de banco de investimentos e asset management
- CIO da Brookfield Property Group no Brasil
- Head of Real Estate (Director/Managing Director) do Deutsche Bank, JP Morgan e Morgan Stanley



**EDUARDO MORAES**

Itaú BBA HSBC  
Citi ABN-AMRO

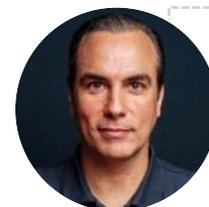
- **+20 anos** de experiência no mercado financeiro, atuando nos setores imobiliário, infra. e instituições financeiras
- Portfólio de crédito gerido no setor imobiliário de R\$ 4bi
- Pós-graduado em Economia/Finanças e especialização em Real Estate Finance & Development pelo MIT (Boston)



**ADEMILSON RIBEIRO**

**Brookfield**

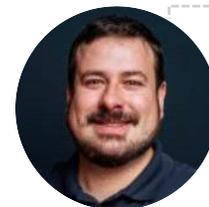
- **+12 anos** de experiência no Brookfield Brasil Retail Fund e Brookfield Property Group
- Histórico de sucesso com transações somando R\$10 bi nos últimos anos
- CFA Charterholder, mestre em Economia pela FGV. Economista com especialização em Finanças pelo INSPER



**FELIPE VAZ**

Santander  
ABN-AMRO

- **+23 anos** de experiência em investimentos, mercados de capitais e imobiliário
- Head de Análise de Fundos Imobiliários e REITs (EUA) no Santander
- CAIA Charterholder, pós-graduado em Finanças pelo INSPER e especialização em Real Estate pela FIA



**FELIPE GUERRA**

**Brookfield**

- **+6 anos** de experiência como analista na Brookfield P. Group
- Responsável por valuation e análise de diversos setores imobiliários
- Eng. Civil pela universidade Presbiteriana Mackenzie, CFM - Certificate in Financial Management pelo Inspere

## MODELO DE NEGÓCIO

Variados veículos de investimento que complementam a estratégia de investimento

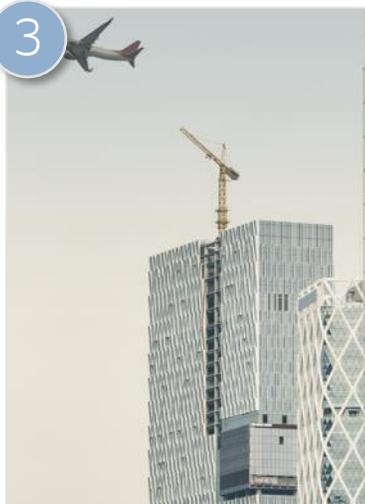
1



### Fundo Imobiliário Multiestratégia (CCME11)

**Gestão ativa** de portfólio focado na busca de **renda mensal e ganho de capital** através de imóveis diretamente, CRIs, FIIs, Ações do segmento e projetos imobiliários.

3



### Fundo Previdência Multimercado

Veículo **previdenciário** que busca superar o CDI com **alocação** em estratégias de **renda fixa** (Brasil) e **imobiliário** (Brasil/EUA)

2



### Fundo Internacional REITs USA

Exposição ao **maior e mais diversificado** mercado imobiliário global, com **baixa correlação** aos ativos brasileiros, utilizando processos de seleção proprietário.

4



### Real Estate Private Equity Co-Gestão & Club Deals

Investimentos **oportunisticos** de alta qualidade com retorno **ajustado ao risco** dentro de um horizonte de **médio/ longo** prazos.

**EXTENSO TRACK RECORD DA EQUIPE EM DIVERSOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**



**R\$ 11 bi**

Ativos imobiliários sob Gestão<sup>1</sup>

**23,1%**

Taxa Interna Retorno (TIR) – Alavancada<sup>3</sup>

**R\$ 8,25 bi**

Valores Transacionados<sup>2</sup> 2015-2021

**R\$ 4 bi**

Ativos de Crédito sob Gestão

**Aquisições/Vendas Realizadas<sup>3</sup>**

**Ed. Morumbi**

Fev/2019 - Jun/2020



**R\$7.045/m<sup>2</sup>** **R\$10.447/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**EZ Tower B**

Set/2017 - Out/2020



**R\$13.837/m<sup>2</sup>** **R\$21.198/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**Pq. Log. Cabreúva**

Jul/2018- Jun/2021



**R\$1.811/m<sup>2</sup>** **R\$2.632/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**Flamengo**

Fev/2019- Jun/2021



**R\$6.088/m<sup>2</sup>** **R\$7.736/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**JK D & E**

Dez/2015 - Dez/2019



**R\$10.645/m<sup>2</sup>** **R\$31.022/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**Cidade Jardim**

Dez/2015 - Fev/2019



**R\$20.793/m<sup>2</sup>** **R\$30.956/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**Ed. MV9**

Dec/2015 - Fev/2019



**R\$7.407/m<sup>2</sup>** **R\$10.209/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**WT Morumbi**

Dez/2015- Dez/2020



**R\$11.696/m<sup>2</sup>** **R\$21.730/m<sup>2</sup>**  
Aquisição Venda

**Aquisições Realizadas<sup>3</sup>**

**BFC**

Fev/2019



**R\$ 16.844/m<sup>2</sup>**  
Preço de Aquisição

**Eldorado**

Fev/2019



**R\$ 19.151/m<sup>2</sup>**  
Preço de Aquisição

**O Parque**

Ago/2020



**R\$ 10.474/m<sup>2</sup>**  
Preço de Aquisição

**Pq. Log. Guarulhos**

Jul/2018



**R\$ 2.740/m<sup>2</sup>**  
Preço de Aquisição

1- Conforme Brookfield 2020/2021 Overview Brasil . 2- Investimentos: EZ Tower B, Brazilian Financial, Eldorado Business Tower, Torre Almirante, Flamengo Park Tower, Ed. Morumbi, O Parque, Vila Leopoldina, Parque Logístico Guarulhos (I, II & III), Parque Logístico Cabreúva, Parque Logístico Barueri; Desinvestimentos: JK Torres D&E, EZ Tower B, Flamengo Park Tower, Ed. Morumbi, WT Morumbi B, Ed. Senado, Ed. Cidade Jardim, MV9, Parque Logístico Cabreúva, Shopping Leblon e West Plaza. As informações foram obtidas com base nas demonstrações financeiras públicas dos fundos imobiliários que detiveram os ativos.

# TRACK RECORD DA EQUIPE - ATIVOS LÍQUIDOS (BRASIL E EUA)



## Carteira Recomendada FIIs<sup>1</sup>

## Carteira Recomendada FIIs<sup>1</sup> x IFIX

## Carteira Recomendada REITs<sup>2</sup>

**Carteira Fundos Imobiliários**

**DESCRIÇÃO**  
Esta carteira é composta por Fundos Imobiliários (FIIs) recomendada para quem **gosta de investir no mercado imobiliário** e quer contar com **vantagens fiscais, maior liquidez e sem a burocracia** de ter que gerenciar um imóvel. Para escolher os fundos que compõem esta carteira, os analistas selecionaram aqueles com maior **probabilidade de rendimentos** e/ou que estejam sendo negociados abaixo do valor patrimonial (avaliação **opportunidade de ganho de capital**). Ela conta com o serviço de Rescalamento Mensal da Santander. Comece em até 48h ao contratar o serviço, e sua carteira de ativos será rebalanceada sem que você precise comprar e vender manualmente os fidej. de seu portfólio. **Saber mais**

**OBJETIVO**  
O objetivo desta carteira é **superar a variação do IFIX** (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IBI) em um horizonte de 12 a 24 meses.

**PERFIL DO INVESTIDOR**  
MODERADO | BALANÇADO | ARRISADO | AGRESSIVO

**VANTAGENS**  
**Vantagens Fiscais:** As pessoas físicas são isentas do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII, sendo uma vantagem comparativa importante em relação ao investidor que recebe dividendos diretamente de um imóvel próprio.  
**Liquidez:** A facilidade com a qual o investidor pode sair do investimento no mercado secundário de Fundos Imobiliários negociados em Dólar e realimenta maior na comparação com quem detém um imóvel diretamente.  
**Gestão profissional:** Para o investidor que não tem muito tempo para acompanhar e identificar as oportunidades dentro do

do mercado imobiliário, os Fundos Imobiliários são boas alternativas.  
**Acessível:** Permitem ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem, de fato, precisar comprar um imóvel.  
**Menor burocracia:** As carteiras ligadas à administração de um imóvel ficam a cargo dos profissionais especializados pelo Fundo.  
**Rendimentos periódicos:** As receitas geradas pelos imóveis são periodicamente distribuídas aos cotistas (em geral mensalmente), cobrindo (em geral) mensalmente).

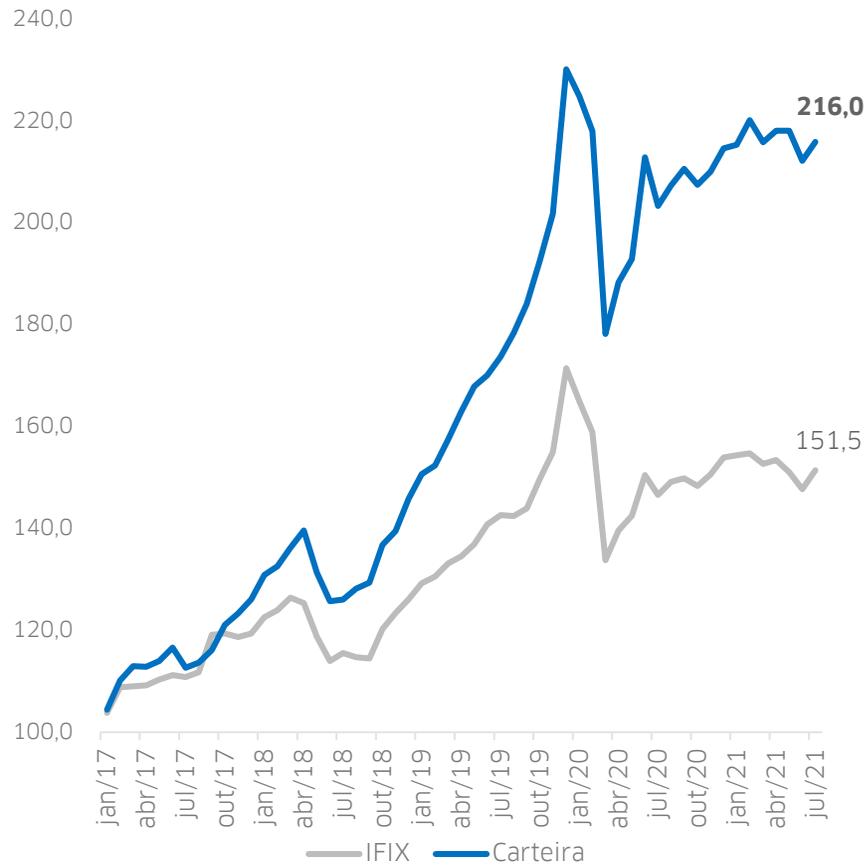
**ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA**

PERÍODO	RENTABILIDADE
2017	3,72%
2018	-1,71%
2019	-15,82%
2020	-12,24%
2021	+15,82%
12 meses	+8,31%
até 05/07/21	+113,28%

DESTAQUE DE JUNHO  
VENCID 0,54%

ESTADÍSTICAS  
Índice de Carteira: 809110217  
Número de ativos: 38 de 54  
Superior ao Benchmark: 179%

ÍNDICES DE RISCO AJUSTADOS  
COT: +0,37% | -11,25%  
SDV: +0,46% | -14,54%  
DIA-PIB: +0,70% | +0,67%  
MIA-9: +0,42% | -0,77%



Jan. 17 - Jul. 21	Carteira Recomendada	IFIX
Retorno Anualizado	18,3%	9,5%
Meses Positivos	44	39
Meses Negativos	11	16
Meses Retorno > IFIX	37	-
Volatilidade <sup>3</sup>	14,8%	12,3%

**Carteira Imobiliário Americano**

**DESCRIÇÃO**  
Esta carteira é composta por REITs (Brazilian Depository Receipts, de sigla em inglês), que são recibos de ações de empresas estrangeiras negociadas no Brasil. Os recibos são como letras de REITs (Real Estate Investment Trusts) e a carteira é recomendada para quem deseja investir no mercado imobiliário dos Estados Unidos (EUA) e dolarizar uma parcela de seus investimentos, diversificando o "toco pass" por meio do investimento em outros mercados.

**OBJETIVO**  
O objetivo desta carteira é **superar a variação do Índice FTSE Nareit All Equity REITs (FNER)** em Reais (R\$), no horizonte de 12 a 24 meses.

**PERFIL DO INVESTIDOR**  
MODERADO | BALANÇADO | ARRISADO | AGRESSIVO

**VANTAGENS**  
**Diversificação:** Dolariza parte de seus investimentos no mercado imobiliário dos EUA, ampliando o patrimônio em ativos não expostos à economia brasileira.  
**Comodidade:** Possibilidade de acessar mercados internacionais sem a necessidade de abrir conta no exterior e fazer operações de câmbio, uma vez que o investimento é feito em Reais (R\$), no ambiente de negociação da B3.  
**Gestão profissional:** Para o investidor que não tem muito tempo para acompanhar e identificar as oportunidades do mercado imobiliário dos EUA, os REITs são boas alternativas.

Acessível: Permitem ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário norte-americano sem, de fato, precisar comprar um imóvel no exterior.  
**Menor burocracia:** As tarefas ligadas à administração dos imóveis ficam à cargo dos profissionais responsáveis pela gestão do REIT.  
**Rendimentos periódicos:** As receitas geradas pelos imóveis são periodicamente distribuídas aos detentores dos REITs (em geral trimestralmente).

**ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA**

RENTABILIDADE  
Junho 3,86% | 2,58%  
2021 +3,85% | +3,65%  
12 meses +3,85% | +3,65%  
Desde Março/2021 +3,85% | +3,65%

DESTAQUE DE JUNHO  
COTADA 1,81%

ESTADÍSTICAS  
Índice de Carteira: 02032021  
Número de ativos: 1 de 4  
Superior ao Benchmark: 02,0%

OUTROS INDICADORES  
Índice Junho 2021  
FTSE Nareit All Equity REITs (EUA) +2,77% | -21,55%  
FTSE Nareit All Equity REITs (R\$) 2,04% | +17,22%  
Dólar Comercial +8,81% | +1,13%

Mar. 21 - Jul. 21	Carteira Recomendada	FNER
Retorno Acumulado	23,3%	22,4%
Meses Positivos	3	3
Meses Negativos	2	2

1- Conforme resultado teórico histórico da Carteira Fundos Imobiliários Santander (2017-2021) elaborada pelo Gestor - Felipe Vaz. 2- Conforme resultado teórico histórico (em Dólar) da Carteira Imobiliário Americano Santander (2021) elaborada pelo Gestor - Felipe Vaz. 3- Volatilidade mensal anualizada

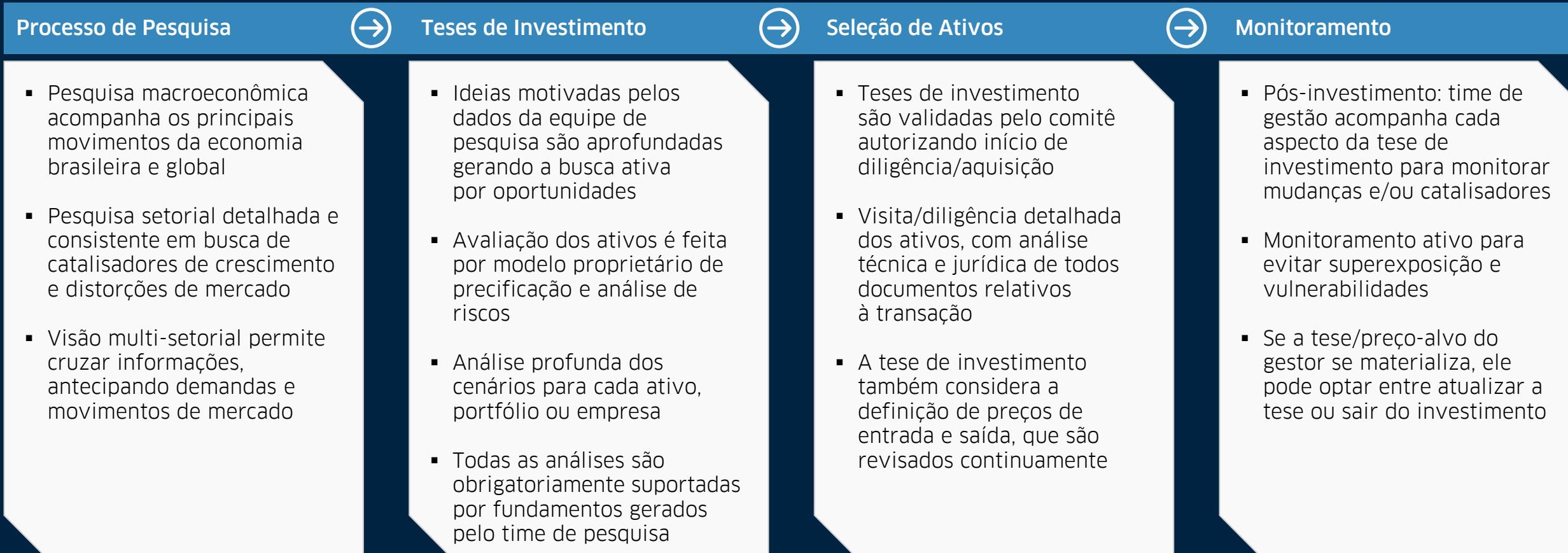
AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC..

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## PROCESSO DE INVESTIMENTO

Processo de montagem e gestão de portfólio desenhado para entregar retornos com geração de alpha diversificada.

### COMITÊ DE INVESTIMENTOS



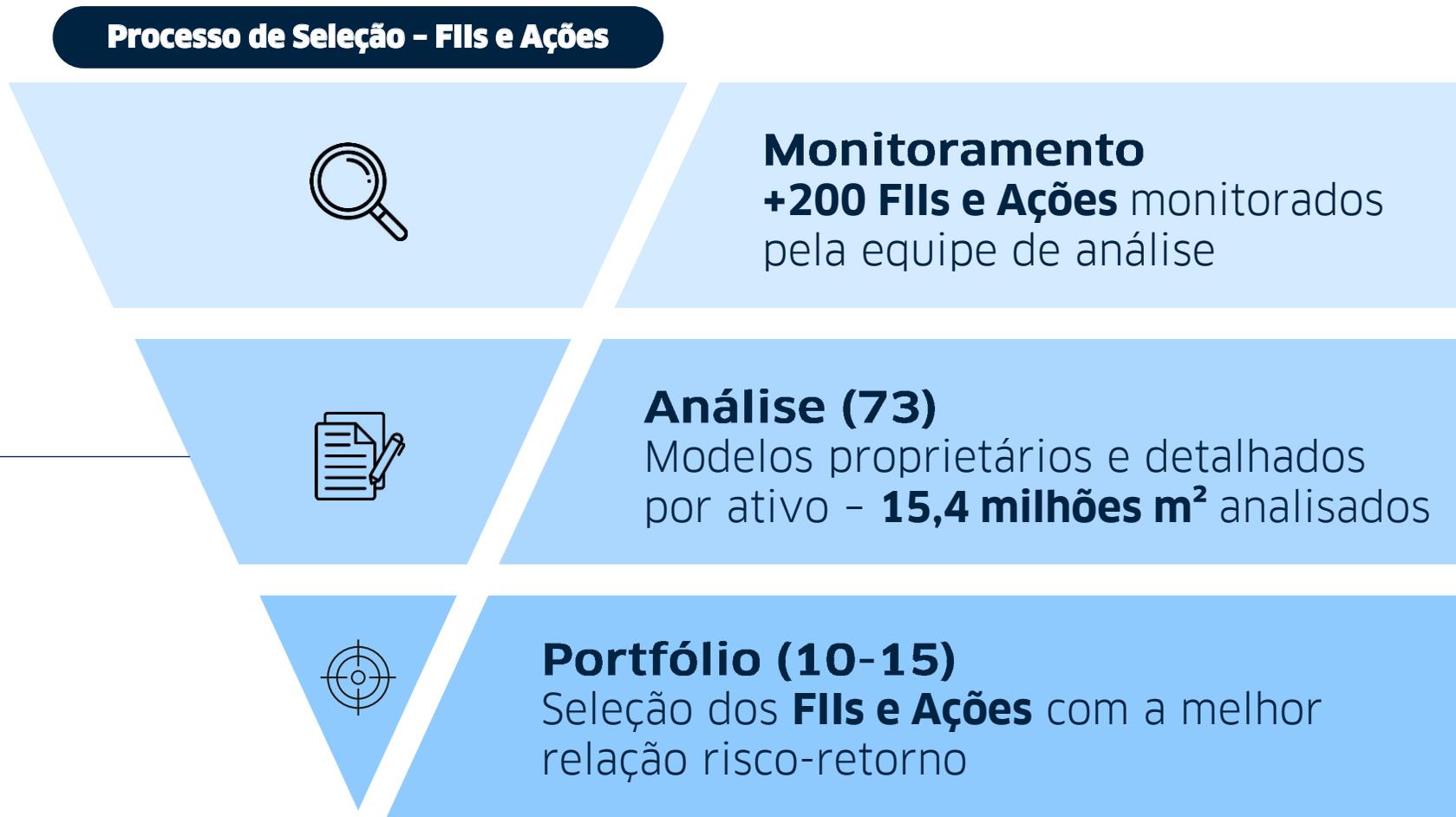
Fonte: Canuma Capital

# PROCESSO DE SELEÇÃO FIIs e AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

<b>Varejo</b>	<b>468</b> Imóveis	<b>R\$ 62 bi</b> Valor Mercado	<b>5,5 mi</b> Área m <sup>2</sup>
<b>Logística</b>	<b>184</b> Imóveis	<b>R\$ 26 bi</b> Valor Mercado	<b>8,1 mi</b> Área m <sup>2</sup>
<b>Escritório</b>	<b>113</b> Imóveis	<b>R\$ 15 bi</b> Valor Mercado	<b>1,8 mi</b> Área m <sup>2</sup>
<b>Crédito</b>	<b>907</b> CRIs	<b>R\$ 37 bi</b> Valor Mercado	<b>17</b> Fundos

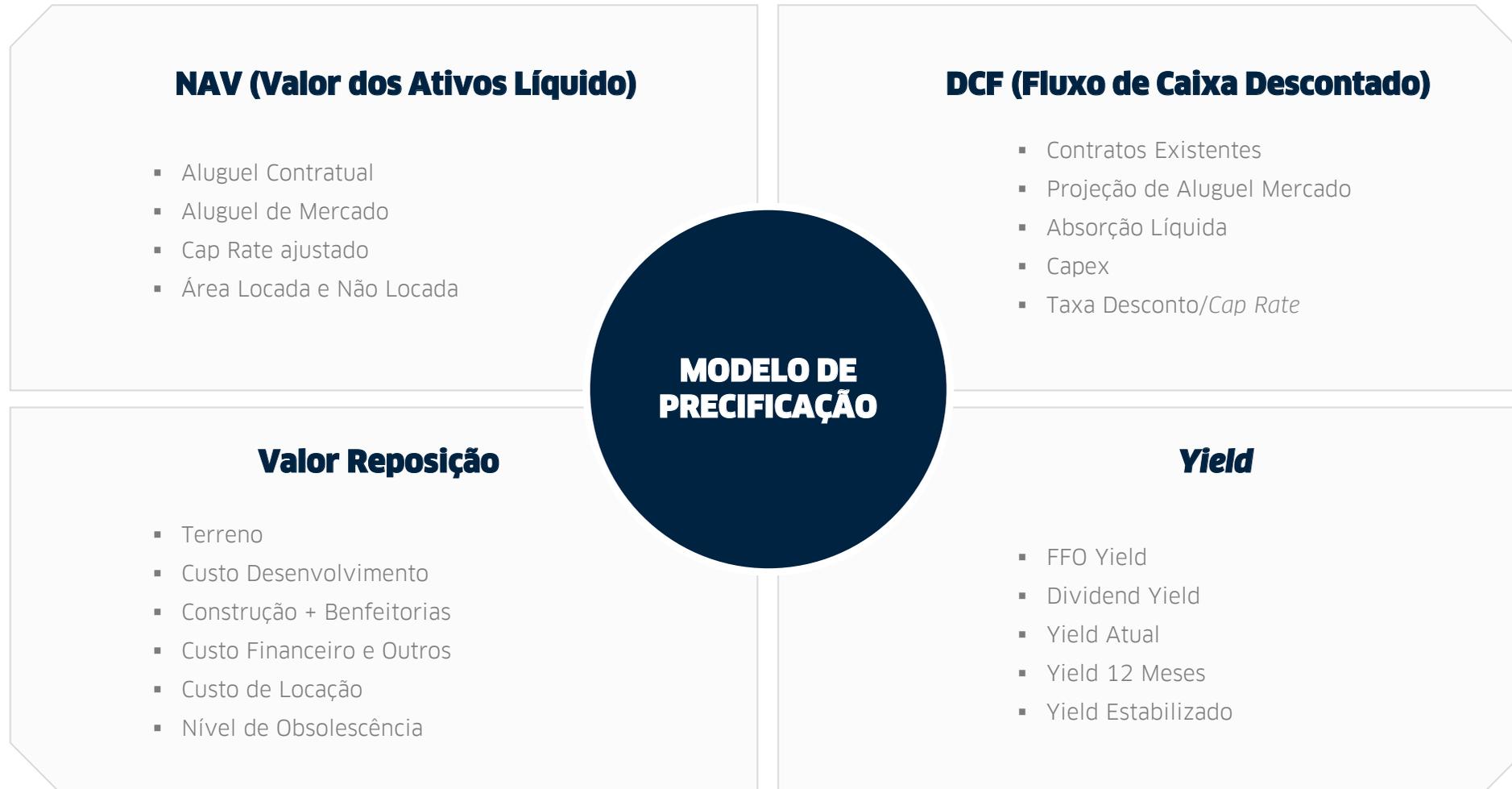
## Processo de Seleção – FIIs e Ações



Fonte: Canuma Capital / Data Base: Fev/24

# MODELO DE AVALIAÇÃO - I

Canuma Capital tem um modelo proprietário de avaliação de ativos/portfólio que determina preços de compra e venda



Fonte: Canuma Capital

## MODELO DE AVALIAÇÃO - II

Canuma Capital tem um modelo proprietário de avaliação e análise de risco tanto para ativos/portfolio ou crédito

	ESCALA DE RISCO					
	←					→
<b>INQUILINO CRÉDITO/CONTRATO</b>	Recuperação Judicial	Lista Monitoramento	High Yield	Implied Inv. Grade	Investment Grade	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualidade Inquilino</li> <li>▪ Tipo Contrato</li> <li>▪ Termos Contrato</li> <li>▪ Aluguel Atual vs. Mercado</li> </ul>
<b>QUALIDADE DO ATIVO</b>	Obsoleto	C	B	A	AAA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Condições Gerais</li> <li>▪ Arquitetura</li> <li>▪ Investimentos Necessários</li> </ul>
<b>LOCALIZAÇÃO DO ATIVO</b>	Sem Demanda	Demanda Limitada / Localização Desafiadora	Demanda Alternativa	Boa Localização / Mercado Ativo	Localização Premium / Alta Demanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vizinhança</li> <li>▪ Acesso</li> </ul>
<b>CRITICIDADE DO ATIVO</b>	Não Crítica	Não Renovável	Possível Renovação	Crítica / Renovação Provável	Altamente Crítica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Probabilidade de Renovação</li> </ul>

Fonte: Canuma Capital

Características da Oferta e Cronograma

4ª Emissão de Cotas – FII CCME11

Portfólio & Destaques

Mercado Imobiliário: Visão Setorial e Oportunidades

Canuma Capital

## FATORES DE RISCO

# AGENDA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

**DISCLAIMERS**

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela **CANUMA CAPITAL LTDA.**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 14.555.360/0001-64 (“**Gestora**”), na qualidade de gestor profissional do **CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.844/0001-26 (“**Fundo**”) no âmbito da distribuição pública primária, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), de, inicialmente, até 44.802.868 (quarenta e quatro milhões, oitocentas e duas mil, seiscentas e sessenta e oito) novas cotas, nominativas e escriturais, em série e classe únicas, da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**Quarta Emissão**”, respectivamente), com preço de emissão de R\$ 10,73 (dez reais e setenta e três centavos) cada (“**Preço de Emissão**”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 480.734.773,64 (quatrocentos e oitenta milhões, setecentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), que poderá ser **(i)** acrescido em virtude do exercício da colocação de Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, em até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, podendo, em razão da colocação da totalidade das Cotas Adicionais, serem emitidas até 56.003.585 (cinquenta e seis milhões, três mil, quinhentas e oitenta e cinco) Cotas, correspondente a até R\$ 600.918.467,05 (seiscentos milhões, novecentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinco centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“**Montante Total da Oferta**”); ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto).

Este Material Publicitário tem finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à Quarta Emissão a ser distribuída pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o 46.482.072/0001-13, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Gestora, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”), no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e/ou nos demais documentos da Oferta. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“**Investidores**”) devem ler o Prospecto e o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Quarta Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento.

Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, a Gestora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

## DISCLAIMERS

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Quarta Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto poderá ser obtidos nos websites do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, na qualidade de administrador do Fundo ("**Administrador**"), do Coordenador Líder, da Gestora e da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta apresentação, incluindo informações sobre a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte, tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

## DISCLAIMERS

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 22 DE ABRIL DE 2024, E CONCEDIDO NA MESMA DATA PELA CVM, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO.

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: “CCME11”

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

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS DO PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS FGC.

RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO NO FUNDO DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

## FATORES DE RISCO

**Riscos de Mercado.** Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.

**Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas.

**Risco de Concentração da Carteira.** O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco de Crédito.** Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente

**Riscos Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI.** O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

## CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

### CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO



Coordenador Líder

---

Rafael Cotta  
(11) 3383-2099  
rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes  
(11) 3383-2190  
bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista  
(11) 3383-2617  
victor.batista@btgpactual.com

Tiago Daer  
(11) 3383-3034  
Tiago.Daer@btgpactual.com

Jonathan Afrisio  
(21) 3262-9795  
jonathan.afrisio@btgpactual.com

## ACESSO AOS DOCUMENTOS DA OFERTA



Mais esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou acesso aos documentos desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:



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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar. Rio de Janeiro/RJ

[www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria)

Link para acesso ao Regulamento e demais documentos da oferta: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria) (neste website, na parte inferior da tela em “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digite “Canuma Capital Multiestratégia FII”; clicar em “Pesquisar” e, por fim, clicar em “Regulamento”)



### **CANUMA CAPITAL LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 10º Andar, Ed. Millennium.

Jardim Paulistano. São Paulo – SP

(A) [www.canumacapital.com.br](http://www.canumacapital.com.br) neste website localizar a seção “Nossos Fundos”, clicar em Canuma Capital Multiestratégia FII; ou (B) acesse o website [www.ccme11.com.br](http://www.ccme11.com.br), localizar a seção “Informações aos Investidores”, em seguida clicar em “Comunicados e Fatos Relevantes” - 2024, procurar “Emissões” e então acessar “Prospecto Definitivo”; ou (C) acesse o website [ccme11oferta.com.br](http://ccme11oferta.com.br), localizar a seção “Documentos da Oferta”



### **BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º Andar, Pátio Victor Malzoni

Itaim Bibi. São Paulo - SP

<https://www.btgpactual.com/investment-bank>

Neste website clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2023”, procurar “Oferta Pública de Distribuição Cotas da Segunda Emissão do Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e então acessar “Prospecto Definitivo”

## ACESSO AOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Mais esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou acesso aos documentos desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:



### COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro nº 111, 5º andar. Rio de Janeiro – RJ  
ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares. São Paulo – SP  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Link para acesso ao Regulamento e demais documentos da oferta: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)”); e, por fim, clicar em “Regulamento”



### B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48. São Paulo – SP  
<http://www.b3.com.br>

Link para acesso ao Regulamento e demais documentos da oferta : Para acessar o Regulamento, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, após, clicar em “Renda Variável”, em “Fundos de Investimento”, selecionar “Saiba Mais”, clicar em “FIIs Listados”, selecionar pelo nome do fundo, clicar em “Informações Relevantes” e, então, localizar o Regulamento



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015  
10º andar, conj. 102 São Paulo, SP  
CEP: 01452-000

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  [canumacapital.com.br](https://canumacapital.com.br)

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



## **PROSPECTO DEFINITIVO**

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO**

# **CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**LUZ CAPITAL MARKETS**