PROSPECTO DEFINITIVO

DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A, COTAS SUBCLASSE B, COTAS SUBCLASSE C E COTAS SUBCLASSE D DA CLASSE ÚNICA DO

GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.514.416/0001-69

Classificação ANBIMA: Desenvolvimento

Gestão ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta da Subclasse A na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/221, em 12 de agosto de 2025*

Registro da Oferta da Subclasse B na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/222, em 12 de agosto de 2025*

Registro da Oferta da Subclasse C na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/223, em 12 de agosto de 2025*

Registro da Oferta da Subclasse D na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/224, em 12 de agosto de 2025*

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

ADMINISTRADORA	GESTORA	COORDENADOR LÍDER
BANCO DAYCOVAL S.A. CNPJ nº 62.232.889/0001-90 Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo, SP ("**Administradora**")	**GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** CNPJ nº 22.982.196/0001-08 Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, São Paulo, SP ("**Gestora**")	**ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.** CNPJ nº 47.754.034/0001-35, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, Jardim Paulistano, São Paulo, SP ("**Coordenador Líder**")

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas subclasse A ("**Cotas Subclasse A**"), cotas subclasse B ("**Cotas Subclasse B**"), cotas subclasse C ("**Cotas Subclasse C**") e cotas subclasse D ("**Cotas Subclasse D**", em conjunto com as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C, as "**Cotas**"), da **CLASSE ÚNICA DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Emissão**", "**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no código de negociação das Cotas Subclasse A 6229525SA1, no código de negociação das Cotas Subclasse B 6229525SB1, no código de negociação das Cotas Subclasse C 6229525SC1 e no código de negociação das Cotas Subclasse D 6229525SD1, e Código ISIN das Cotas Subclasse A: BR0OPBCTF002, Código ISIN das Cotas Subclasse B: BR0OPBCTF010, Código ISIN das Cotas Subclasse C: BR0OPBCTF028 e Código ISIN das Cotas Subclasse D: BR0OPBCTF036 ("**Oferta Subclasse A**", "**Oferta Subclasse B**", "**Oferta Subclasse C**" e "**Oferta Subclasse D**", quando em conjunto, "**Oferta**"). A presente Oferta é intermediada pela **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("**ORIZ**" ou "**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo, Anexo da Classe e respectivos Apêndices das subclasses, cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 7 de julho de 2025 (em conjunto referidos como "**Regulamento**").

A Oferta compreende a emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D pelo sistema de distribuição pública de vasos comunicantes para as Cotas, pelo valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse A e Cota Subclasse C, e R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D ("**Preço de Emissão**"), perfazendo, inicialmente, o montante ("**Montante Total da Oferta**") de

R$ 1.000.000.000,00

(um bilhão de reais)*

*Podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).

As Cotas serão emitidas e subscritas pelo Preço de Emissão ("**Preço de Subscrição das Cotas**").

Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 26,80 (vinte e seis reais e oitenta centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto, sendo certo que: **(i)** eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado definitivamente ao patrimônio da Classe; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Classe, sendo que tais valores deverão ser alocados para cada Subclasse proporcionalmente ao montante investido em cada Subclasse, em relação ao montante total distribuído.

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do **MDA - Módulo de Distribuição de Ativos** ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, observado o disposto na Seção "*2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados*", deste Prospecto.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 9 A 23 DESTE 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 DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS COTAS OFERTADAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "*CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS*" DA ANBIMA, VIGENTE DESDE 31 DE MARÇO DE 2025.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ("PROSPECTO") ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTE PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A data deste Prospecto é 12 de agosto de 2025.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

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 2

2.3. Identificação do público-alvo 2

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 3

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 4

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 7

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 8

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

4. FATORES DE RISCO 9

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor 9

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta 9

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta 9

Riscos tributários 10

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 10

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários 11

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização 12

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis 12

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação vigente 12

Risco de Crédito 12

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários 12

Risco de Não Realização do Investimento 13

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos 13

Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas 13

Riscos Jurídicos 13

Risco do Estudo de Viabilidade 14

Risco de concentração da carteira da Classe 15

Interrupção da prestação de serviços 16

Riscos ambientais 16

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 17

Liquidação da Classe 17

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias 17

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe 17

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações 18

Riscos de despesas extraordinárias 18

Patrimônio Líquido Negativo 18

Ausência de garantia das Cotas 19

Risco de desapropriação 19

Risco de reclamações de terceiros 19

Risco de sinistro 20

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis 20

Risco em Função da Dispensa de Registro 20
Risco de diluição de participação do Cotista 20
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto 20
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA 21
Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta 21
Troca de informações 23
Operações com derivativos 23
Demais riscos 23

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA 24

5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo: 24

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 28

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 28

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 28

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) 28

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação 28

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 29

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 29

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 29

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 30

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 32

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 32

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 32

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 32

8.4. Regime de distribuição 32

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 32

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 35

8.7. Formador de mercado 35

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável 35

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 36

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 37

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 37

10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES 38

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 da oferta 38

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 40

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 40

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de

subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados. 44

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 45

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 45

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO 46

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso 46

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 46

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 47

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e da gestora 47

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 47

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 48

14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 48

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 48

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 48

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 50

15.1. Informações sobre o Fundo 50

15.2. Tributação 58

ANEXOS

ANEXO I Ato de Aprovação da Oferta 65

ANEXO II Regulamento do Fundo 73

ANEXO III Estudo de Viabilidade 169

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da oferta

A oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ambos inscritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 51.514.416/0001-69 ("**Classe**", "**Fundo**", "**Cotas**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), e nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), intermediada pela **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("**ORIZ**" ou "**Coordenador Líder**"), o qual será responsável pela colocação das Cotas durante o período de distribuição.

A Oferta conta, ainda, com a adesão de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**") que aderiram ao consórcio de distribuição por meio da assinatura de termo de adesão do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), para efetuar esforços de colocação das Cotas da 1ª Emissão junto aos Investidores ("**Termo de Adesão**"). Os Participantes Especiais formalizaram sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio da assinatura de Termo de Adesão e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**Administradora**"), e gerido pela **GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08 ("**Gestora**" e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"). As Cotas serão custodiadas e escrituradas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado ("**Custodiante**" e "**Escriturador**", conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 7 de julho de 2025.

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

A versão vigente do regulamento do Fundo e o respectivo Anexo da Classe e seus Apêndices (em conjunto referidos como "**Regulamento**"), bem como a Emissão e a Oferta, foram aprovadas por meio do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 7 de julho de 2025 ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

O Fundo tem prazo determinado de duração, encerrando-se em 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme determinação da Gestora, a seu exclusivo critério.

Para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.

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 foi constituído com uma classe única de cotas, a qual é dividida em 4 (quatro) subclasses, quais sejam, as cotas subclasse A ("**Cotas Subclasse A**"), as cotas subclasse B ("**Cotas Subclasse B**), as cotas subclasse C ("**Cotas Subclasse C**") e as cotas subclasse D ("**Cotas Subclasse D**"). As subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance), conforme estabelecido nos apêndices das subclasses.

A Oferta das Cotas Subclasse A ("**Oferta Subclasse A**"), da oferta de Cotas Subclasse B ("**Oferta Subclasse B**"), da oferta de Cotas Subclasse C ("**Oferta Subclasse C**") e da oferta de Cotas Subclasse D ("**Oferta Subclasse D**"), será realizada em conjunto mediante a utilização de mecanismo em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e/ou Cotas Subclasse D subscritas é abatida da quantidade total das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e/ou Cotas Subclasse D efetivamente distribuídas, definindo, portanto, a quantidade de Cotas a serem alocadas entre as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e/ou as Cotas Subclasse D no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Total da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder decidirá, em comum acordo com a Gestora, o volume da Oferta que será alocado em Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

As Cotas são destinadas exclusivamente aos Investidores (conforme abaixo definidos) no âmbito da presente Oferta.

Desde que os cotistas da Classe ("**Cotistas**") se encontrem adimplentes com suas obrigações perante a Classe, e observada as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo, da Classe ou de suas subclasses ("**Assembleia de Cotistas**"), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), que sejam: **(i)** Investidores Profissionais que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) em Cotas Subclasse A, ("**Investidores Subclasse A**"); **(ii)** Investidores Profissionais que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em Cotas Subclasse B ("**Investidores Subclasse B**"); **(iii)** Investidores Qualificados que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a R$100.000,00 (cem mil reais) em Cotas Subclasse C ("**Investidores Subclasse C**"); e **(iv)** Investidores Qualificados que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a R$100.000,00 (cem mil reais) em Cotas Subclasse D ("**Investidores Subclasse D**" e, quando em conjunto e indistintamente com Investidores Subclasse A, Investidores Subclasse B, e com os Investidores Subclasse C, simplesmente "**Investidores**" e "**Aplicação Mínima por Investidor**").

Será garantido aos Investidores tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do público-alvo da Oferta.

Será vedada, no âmbito da Oferta, a subscrição de Cotas por entidades fechadas de previdência complementar - EFPC, entidades abertas de previdência complementar - EAPC, companhias seguradoras, resseguradoras e sociedades de capitalização e/ou regimes próprios de previdência social - RPPS, conforme definidos nos artigos 6-A e 6-B da Portaria do Ministério da Previdência Social nº 519, de 24 de agosto de 2011, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Em conformidade com o inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: **(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 (segundo) grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, ou por pessoas a elas vinculadas; **(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 não vinculados ("**Pessoas Vinculadas**").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos Documentos de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e os Documentos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta. Nesse caso, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das 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 do Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) na Seção 8.6 deste Prospecto e do fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" na página 17 deste Prospecto.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no seu Anexo e na regulamentação aplicável.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Participante Especial sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, o Participante Especial e a Gestora, com interveniência anuência da Administradora.

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

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora, conforme procedimentos operacionais adotados por este, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

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

As Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C possuem preço de emissão equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) e as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D possuem preço de emissão equivalente a 1.200,00 (mil e duzentos reais) ("**Preço de Emissão**").

Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 26,80 (vinte e seis reais e oitenta centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado definitivamente ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Classe, sendo que tais valores deverão ser alocados para cada Subclasse proporcionalmente ao montante investido em cada Subclasse, em relação ao montante total distribuído.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante total da Oferta será de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), observado o Sistema de Vasos Comunicantes entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D ("**Montante Total da Oferta**"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita uma quantidade de Cotas equivalente ao montante mínimo de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"), para a manutenção da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), sem limite mínimo para a oferta de Cotas Subclasse A, para a oferta de Cotas Subclasse B, para a oferta de Cotas Subclasse C e/ou para a oferta de Cotas Subclasse D, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a oferta Cotas Subclasse A, a oferta Cotas Subclasse B, a oferta Cotas Subclasse C e a oferta de Cotas Subclasse D, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes, observada a respectiva Aplicação Mínima por Investidor. 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.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Subscrição automaticamente cancelados.

Não haverá a possiblidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

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

Não há uma quantidade definida de Cotas a ser alocada entre a oferta Cotas Subclasse A, a oferta Cotas Subclasse B, a oferta Cotas Subclasse C e a oferta de Cotas Subclasse D, devendo ser observada, no entanto, a respectiva Aplicação Mínima por Investidor.

Não será outorgada pela Classe às Instituições Participantes da Oferta a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Subscrição e integralização de cotas

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidores, do boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

O Boletim de Subscrição será acompanhado de compromisso de investimento ("**Compromisso de Investimento**") e do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), mediante o qual o Investidor obrigar-se-á a integralizar o valor do capital subscrito nos termos e condições constantes no Compromisso de Investimento, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor (em conjunto, os "**Documentos de Subscrição**").

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta e, com exceção da primeira integralização de Cotas, que ocorrerá no dia 3 de outubro de 2025, na qual (a) os Cotistas Subclasse A e Subclasse C deverão integralizar o montante equivalente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), de forma *pro rata* ao valor do capital subscrito por cada Cotista Subclasse A e Cotista Subclasse C ("Primeira Data de Liquidação e Integralização"), e (b) os Cotistas Subclasse B e Subclasse D deverão integralizar o montante equivalente a 1 (uma) cota por cada Cotista Subclasse B e Cotista Subclasse D, sendo que as demais integralizações de Cotas ocorrerão por meio de chamadas de capital realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora ("**Chamadas de Capital**"), na forma estabelecida nos Documentos de Subscrição.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Subscrição.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Subscrição.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, a no mínimo, à Aplicação Mínima por Investidor.

Subscrição Condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Total da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Subscrição ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Subscrição automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos pela Classe ou pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento dos Investidores, 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, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("**Critérios de Restituição de Valores**"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá os seus Documentos de Subscrição acatados, e, consequentemente, eles serão cancelados automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos pela Classe ou pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a respectiva ordem de investimento dos Investidores de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial das Cotas, veja a Seção "*3. Destinação dos Recursos*" a seguir.

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

A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

Conforme disposto no Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários, conforme definidos no Regulamento de forma que a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis Alvo (conforme abaixo definido), por meio da aquisição de cotas e/ou ações de SPE que possua como principal propósito o investimento ou a operação de empreendimento relacionada ao Imóvel Alvo ("**Ativos Imobiliários**"). Ainda, a parcela do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporária ou permanentemente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em **(i)** cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe; e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

Investimento pela Classe no Imóvel Alvo

No âmbito da presente Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, os recursos líquidos captados serão aportados na Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Imobiliário Ltda., subsidiária integral do Fundo inscrita no CNPJ sob o nº 61.318.466/0001-24 ("SPE"), por meio de um aumento de capital na SPE, esta que, por sua vez, adquirirá o Imóvel Alvo (conforme abaixo definido) nos termos descritos a seguir e realizará o desenvolvimento de empreendimento logístico multiusuário, conforme o objetivo da Classe.

A Gestora celebrou, em 16 de junho de 2025, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças ("**Compromisso de Venda e Compra**") para aquisição do Sítio Jaraguá Mirim, um terreno para desenvolvimento de empreendimento logístico multiusuário com 1.202.773,00 m^2 (um milhão, duzentos e dois mil e setecentos e setenta e três metros quadrados) de área total, localizado na Est. Estrada de Servidão – Sítio Jaraguá Mirim, 82, Itahie Paiol Velho, Santana de Parnaíba, no estado de São Paulo ("**Imóvel Alvo**") pelo valor de R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) ("**Preço da Transação**").

A transação objeto do Compromisso de Venda e Compra esteve sujeita à diligência legal, imobiliária, técnica e ambiental, no padrão adotado pela Gestora, e está sujeita a outras condições precedentes que podem impactar a conclusão da operação.

A aquisição do Imóvel Alvo será realizada da seguinte forma: (a) o valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) será pago pela SPE a título de adiantamento em agosto de 2025, por meio de mútuo contraído pela SPE junto a terceiros e/ou partes relacionadas do Gestor ("**Parcela Inicial**"), o qual será quitado com os recursos da Oferta; e (b) o pagamento do saldo remanescente do Preço da Transação ("**Saldo Remanescente**") será realizado mediante a emissão e entrega de notas promissórias *pro soluto*, nos termos abaixo.

O pagamento do Saldo Remanescente será realizado da seguinte forma: (b.i) montante correspondente à diferença entre o valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e o valor efetivamente pago a título de Parcela Inicial (estimado para outubro de 2025); (b.ii) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) em 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e consecutivas, sendo a primeira delas devida em 15 de agosto de 2025, e as demais na mesma data dos meses subsequentes; (b.iii) 12 (doze) parcelas mensais, fixas, iguais e consecutivas de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sendo a primeira delas devida em 10 de janeiro de 2026, e as demais no mesmo dia de cada mês subsequente; (b.iv) R$ 47.000.0000,00 (quarenta e sete milhões de reais) em 10 de dezembro de 2026; (b.v) 12 (doze) parcelas mensais, fixas, iguais e consecutivas de R$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais), sendo a primeira delas

devida em 10 de janeiro de 2027, e as demais no mesmo dia de cada mês subsequente; (b.vi) R$ 63.200.000,00 (sessenta e três milhões e duzentos mil reais) em uma parcela única devida em 10 de janeiro de 2028; e (b.vii) R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) em 10 de janeiro de 2030, ou em 54 (cinquenta e quatro) meses contados da data de outorga da escritura do Imóvel Alvo, o que ocorrer depois. As parcelas indicadas nos itens acima serão corrigidas mensalmente, (i) até 31 de dezembro de 2026, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**"), a partir de 20 de dezembro de 2024, tendo como base a variação positiva, aplicável ao mês de referência, considerando a variação do IPCA/IBGE com defasagem de 2 (dois) meses; e (ii) a partir de 1 de janeiro de 2027, pela variação positiva do IPCA/IBGE + 7% a.a., ou do CDI, o que for menos, considerando a variação do respectivo índice com defasagem de 2 (dois) meses até cada respectivo mês de referência.

Nos termos do artigo 7º, II, c/c artigo 40, §3º, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Imóvel Alvo foi objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H, sendo que os laudos de avaliação respectivos constam anexos ao Estudo de Viabilidade no **Anexo III** deste Prospecto.

Para outras informações relevantes sobre a estratégia de investimentos da Classe, vide o Anexo III - Outras Informações do Fundo, da Oferta e da Gestora constante neste Prospecto.

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.

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 de elaboração deste Prospecto, a Gestora não vislumbra a aquisição de ativos em situação de conflito de interesses. Caso a Classe tenha interesse em adquirir ativos em situação de conflito de interesses, será necessária a aprovação da respectiva Assembleia de Cotistas, observado o disposto no Regulamento e na 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

Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Classe pretende destinar os recursos para a quitação (a) do mútuo contraído pela SPE, referente à Parcela Inicial, (b) do pagamento do Saldo Remanescente, mediante a emissão e entrega de notas promissórias *pro soluto*, (c) pagamento de todas as despesas e licenciamentos obrigatórios relacionados à aquisição do Imóvel Alvo; e (d) os custos com o desenvolvimento imobiliário a ser realizado após a aquisição do Imóvel Alvo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DAS SEÇÕES 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E 4. FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 1 E 9 DESTE PROSPECTO.

4. FATORES DE RISCO

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

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua 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 da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe e ao Fundo, conforme o caso.

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 a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, 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 e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

*As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito ("**FGC**") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.*

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os 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 à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Subscrição.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos 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 30 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta Primeira Emissão será inferior ao Montante Total da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

De acordo com Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "**IRPJ**", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "**CSLL**", Contribuição ao Programa de Integração Social – "**PIS**" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "**COFINS**"). Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Não Conclusão da Aquisição do Imóvel Alvo

A aquisição do Imóvel Alvo pela Classe está condicionada ao cumprimento de determinadas condições previstas no compromisso de compra e venda celebrado entre a Gestora e o atual proprietário do Imóvel Alvo. Caso tais condições não sejam verificadas ou satisfeitas dentro dos prazos estabelecidos, o referido compromisso poderá ser rescindido ou ter sua execução inviabilizada, total ou parcialmente, o que poderá impedir a aquisição do Imóvel Alvo. Nessa hipótese, a Classe poderá não conseguir identificar ou negociar, em condições equivalentes, outro Ativo Imobiliário com características semelhantes, o que poderá impactar adversamente a implementação da estratégia de investimento, bem como a rentabilidade e a valorização das cotas. Ademais, eventuais custos, despesas e encargos incorridos até a data da rescisão podem não ser recuperados, gerando efeitos negativos sobre os resultados da Classe.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os

resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. 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. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

O Governo Federal publicou a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025, visando implementar alterações na tributação de aplicações financeiras, incluindo mudanças aplicáveis a fundos de investimento, entre os quais os fundos de investimento imobiliários. Caso venha a ser convertida em lei, a maior parte das disposições introduzidas pela Medida Provisória nº 1.303/25 está prevista para entrar em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026.

Essas regras estão sujeitas à análise e possíveis modificações durante o processo legislativo, podendo o Congresso Nacional alterá-las, suprimi-las ou ajustá-las antes da potencial conversão em lei. Além disso, a Medida Provisória deve ser convertida em lei dentro de um prazo específico, sob pena de perder sua eficácia.

Dentre as novas regras, destacam-se as seguintes:

i. **Cotistas residentes no Brasil**: os rendimentos auferidos pelos cotistas em aplicações em fundos de investimento passariam a estar sujeitos ao IRRF à alíquota de 17,5%, extinguindo-se a atual isenção aplicável às pessoas físicas. Caso sejam atendidos os requisitos atualmente previstos para essa isenção, os rendimentos auferidos por esses cotistas pessoas físicas ficarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 5%.

ii. **Cotistas Não-Residentes**: a Medida Provisória altera o regime especial aplicável aos Cotistas Não-Residentes nas aplicações realizadas nos mercados financeiro e de capitais, majorando a alíquota atualmente aplicável de IRRF de 15% para 17,5%, revogando, ainda, a isenção aplicável aos ganhos na alienação de cotas de fundos de investimento realizada em bolsa de valores. Já os Cotistas Não-Residentes em JTF passam a se sujeitar à alíquota de 25%.

iii. **Distribuição de rendimentos**: a Medida Provisória propõe revogar a obrigação dos fundos de investimento imobiliários de distribuírem pelo menos 95% dos lucros líquidos (calculado em regime de caixa, com base em balanços semestrais).

iv. **Tributação das carteiras dos fundos**: a Medida Provisória traz alterações relevantes nas regras tributárias aplicáveis às operações realizadas na carteira dos fundos de investimento imobiliários. De acordo com a redação proposta, ficam isentos do IRRF os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras destes fundos, incluindo o recebimento de aluguéis de imóveis. No entanto, a Medida Provisória é omissa quanto a tributação dos ganhos na alienação de imóveis e direitos reais sobre imóveis, podendo gerar incerteza quanto ao tratamento tributário aplicável.

Diante disso, recomenda-se o acompanhamento da tramitação legislativa da Medida Provisória e a avaliação contínua dos seus efeitos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários

Caso não sejam observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação vigente

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável são exemplos de fatos que poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis Alvo, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo da Classe. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos

Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Não Realização do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, dentre os quais, exemplificativamente, a remuneração dos prestadores de serviço contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos

A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários

A Classe custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção

Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuírem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, inclusive ao longo do dia, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário. Ainda, existe o risco de que em caso de venda de ativos do Fundo e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe inicialmente a Classe irá adquirir o Imóvel Alvo, ficando exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição do Imóvel Alvo, considerando ainda que não há garantia de que o Imóvel Alvo a ser adquirido conseguirá ser alienado ou que sua alienação se dará em condições satisfatórias de mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância

Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os Imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de venda de imóveis

As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar a alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de (i) tributos e tarifas

públicas; e (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas

O investimento em Cotas da Classe sujeita o investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes à Classe; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos neste Regulamento. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar em efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Interrupção da prestação de serviços

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos ambientais

Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e dos Prestadores de Serviços Essenciais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os documentos de aceitação da Oferta que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Escala Qualitativa de Risco: Média

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 Cotas objeto desta Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos 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 Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Liquidação da Classe

Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo ao Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e os recebíveis integrantes de sua carteira, conforme previsto no Regulamento no item 2.10(d) do Anexo da Classe. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade. Adicionalmente, caso o Fundo venha a inadimplir qualquer obrigação financeira, em especial os termos da aquisição dos Ativos Alvo e/ou o Financiamento poderá acarretar na excussão das garantias prestadas, inclusive no que se refere aos Ativos Alvo. Nesse caso, o Fundo poderá ter impacto em seu patrimônio líquido e nas suas receitas e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros da Classe não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. Adicionalmente, não há garantias de que a execução de uma garantia será bem-sucedida, ou mesmo que, em caso de excussão da garantia, que o valor de venda forçado da garantia será suficiente para cobrir o retorno esperado da Classe ou sequer o valor de principal dos imóveis adquiridos com ônus reais, considerando o risco inerente de flutuação no valor de mercado de imóveis ou sua depreciação. Em quaisquer desses cenários, a Classe poderá se ver incapaz de receber o retorno esperado ou assegurar o retorno do capital investido, o que pode acarretar em desvalorização das Cotas ou perda de rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações

Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Patrimônio Líquido Negativo

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Imóveis, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe alienar os Ativos Imobiliários, locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de regularidade dos Imóveis

A Classe adquirirá indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. A Classe, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos Imóveis somente poderão ser construídos e/ou comercializados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção na matrícula; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da

contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório

Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Ausência de garantia das Cotas

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe poderá responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

Em caso de excussão de garantias relativas a Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas de Cotas da Classe poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador Líder da Oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição de participação do Cotista

A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesses

Este Regulamento prevê que situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Classe e a Gestora, ou entre a Classe e os seus demais Prestadores de Serviço dependerão de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou consultora especializada, caso aplicável, ou de pessoas a elas ligadas; (ii) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas. Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes do risco do potencial conflito de interesses antes de decidirem investir nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários 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.

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 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 aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, dos Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta

O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas Subclasse A por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, na hipótese de rateio.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Imóveis onerados

Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de pré-pagamento dos ativos

Os Outros Ativos e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo a Classe ser obrigada a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Imobiliários, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) os Prestadores de Serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço; (iii) as partes relacionadas ao Prestador de Serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou a sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada

A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades de subclasses cotas em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Troca de informações

Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Operações com derivativos

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

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

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador líder em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Evento	Etapa	Data[(1)(2)]
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	12/08/2025
2	Início do Período de Distribuição Início das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores	15/08/2025
3	Encerramento do Período de Distribuição Encerramento das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores	29/09/2025
4	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	30/09/2025
5	Primeira Data de Liquidação e Integralização das Cotas	03/10/2025
6	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	06/02/2026

(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.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3 "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES 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:** https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista (neste *website* procurar pelo nome da Classe, selecionar "Detalhes", selecionar "Ofertas" e, verificar as documentações).
- **Gestora:** https://www.galoppo.com.br/relacoes-com-investidores/ (Ao clicar no link, role a página até a seção 'Documentos' e selecione a opção 'Documento Oferta Rodoanel);
- **Coordenador Líder:** https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/ (neste *website,* clicar em "Galoppo Rodoanel Desenvolvimento FII – 1ª Emissão") e então clicar na opção desejada);

- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (**A**) (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou (**B**) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado);

- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado).

A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÁ EFETUADA MEDIANTE ASSINATURA DOS DOCUMENTOS DE SUBSCRIÇÃO, pelo Investidor e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

Distribuição e Subscrição das Cotas

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o período de distribuição.

No ato da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o Boletim de Subscrição, acompanhado de Compromisso de Investimento; e **(b)** o Termo de Adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175, a sua condição de investidor enquadrado no público-alvo das respectivas Cotas e da oferta.

Durante o período de distribuição da Oferta, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Subscrição à respectiva Instituição Participante da Oferta, indicando, dentre outras informações a quantidade Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima por Investidor), e se desejam condicionar sua adesão a Oferta. Ainda, os Documentos de Subscrição deverão: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. O Coordenador Líder somente atenderá os Documentos de Subscrição realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Integralização das Cotas

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, observado o disposto no respectivo Apêndice da subclasse de Cotas, **(i)** por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora mediante orientação da Gestora, ou **(ii)**, conforme os procedimentos definidos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Conforme o disposto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, a Primeira Data de Liquidação e Integralização ocorrerá no dia 3 de outubro de 2025, na qual (a) os Cotistas Subclasse A e Subclasse C deverão integralizar o montante equivalente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), de forma *pro rata* ao valor do capital subscrito por cada Cotista Subclasse A e Cotista Subclasse C, e (b) os Cotistas Subclasse B e Subclasse D deverão integralizar o montante equivalente a 1 (uma) cota por cada Cotista Subclasse B e Cotista Subclasse D, sendo que as demais integralizações ocorrerão por meio das Chamadas de Capital

Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e às penalidades descritas neste Prospecto e no Regulamento ("**Cotista Inadimplente**").

No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos partir da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

(a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1,00% (um inteiro por cento), *pro rata die*, e (c) dos custos de tal cobrança, devidamente atualizados pela variação do IPCA desde a data do efetivo pagamento;

(b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e

(c) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste item.

O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e à Classe. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pela Classe.

Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora, pelo Fundo e pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

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

Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas da respectiva subclasse, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da respectiva subclasse da qual seja Cotista, sobre o valor base da oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo indicado no ato de aprovação da emissão, sendo certo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

A critério da Administradora, em conjunto com a Gestora, 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 dos Prestadores de Serviços Essenciais ou ata da Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda se é operacionalmente viável e os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação. Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão por Assembleia de Cotistas, a referida assembleia poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a emissão de novas Cotas.

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)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

No âmbito da Oferta, as Cotas do Fundo serão depositadas para distribuição no mercado primário através do MDA e para negociação no mercado secundário através do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, observado o disposto no art. 86, III da Resolução CVM 160, após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado o disposto no Regulamento. Adicionalmente, somente poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas, nos termos do Regulamento.

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento no Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas, exceto na hipótese abaixo.

As Cotas não integralizadas podem ser transferidas se (i) o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização, sendo que o termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário ao Administrador, que atestará o recebimento do termo de cessão; ou (ii) se o Cotista cedente transferir ao cessionário, de forma concomitante, suas Cotas integralizadas de forma proporcional à quantidade de Cotas não integralizadas objeto da transferência em questão.

Atendidos os requisitos previstos no item acima, os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora, a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à conclusão dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

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

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NO CAPÍTULO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO

"FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 9 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação voluntária da Oferta submetida ao rito de registro automático não dependerá de aprovação prévia da CVM.

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seus Documentos de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos pela respectiva subclasse de Cotas, 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, pela 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 das Instituições Participantes da Oferta, 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.

Nos termos do artigo 70, §4º da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do artigo 70, §5º da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), e as Instituições Participantes Oferta deverão 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 (quinto) 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 pela Classe, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos 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 ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos pela respectiva Subclasse, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, 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 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 d as Instituições Participantes da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada às Instituições Participantes da Oferta.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "Risco relacionado ao cancelamento da Oferta" na página 9 deste Prospecto.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme disposto no item 2.6 deste Prospecto.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: **(i)** a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; **(ii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e **(iii)** a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1.1 deste Prospecto, conforme página 40 deste Prospecto. As Condições Precedentes devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data do registro da Oferta na CVM ou até a Primeira Data de Liquidação e Integralização, para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30, observado o público-alvo de cada Subclasse conforme disposto no Regulamento.

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

A Emissão, a Oferta e a celebração dos Documentos da Oferta são realizadas com base no Ato de Aprovação da Oferta e conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175.

8.4. Regime de distribuição

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência da Gestora e da Administradora, nos termos deste Prospecto.

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

A Oferta conta com a adesão de Participantes Especiais que aderiram ao consórcio de distribuição por meio da assinatura de Termo de Adesão. Os Participantes Especiais formalizaram sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio da assinatura de Termo de Adesão e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição. 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.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta, sob coordenação do Coordenador Líder, realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores;

(ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constante deste Prospecto, dos demais Documentos da Oferta (conforme abaixo definidos) e das demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Regulamento e do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

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

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo (se houver), da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

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, nos Meios de Divulgação.

Assim, o Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, em todos os casos, observadas as regras de Aplicação Mínima por Investidor;

(ii) após o protocolo e obtenção do registro da Oferta na CVM, o Anúncio de Início será divulgado e serão realizadas apresentações para os potenciais investidores;

(iii) os materiais publicitários da Oferta ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;

(iv) observado os termos deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta na CVM, que, sob rito de registro automático de distribuição, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; **(b)** a disponibilização do Prospecto e da Lâmina; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) as Instituições Participantes da Oferta disponibilizarão o modelo aplicável dos Documento de Subscrição a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Subscrição, sem prejuízo da participação de Participantes Especiais;

(vi) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar os Documentos de Subscrição às Instituições Participantes da Oferta, devendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, os Documentos de Subscrição deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(d)** que é um Investidor Qualificado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; e **(e)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(vii) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos Documento de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Subscrição serem cancelados;

(viii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Subscrição automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º, do artigo 56, da Resolução CVM 160;

(ix) caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores;

(x) haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do período de distribuição, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Subscrição enviados, sem lotes máximos, observada a Aplicação Mínima por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("**Procedimento de Alocação**");

(xi) caso a demanda pelas Cotas (a) seja igual ou inferior ao montante total das Cotas ofertadas, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Subscrição realizados por Investidores; ou (b) exceda o montante das Cotas ofertadas, será realizado rateio igualitário e sucessivo das Cotas. O rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo Documento de Subscrição integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Documento de Subscrição, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante correspondente a proporção entre a quantidade total de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e a quantidade de Cotas subscritas pela totalidade dos Investidores, inclusive os Investidores que ainda não tiveram seus respectivos Documento de Subscrição integralmente atendidos;

até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimentos dos Participantes Especiais e dos demais Investidores, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;

(xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Subscrição alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Subscrição;

(xiii) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado nos respectivos Documentos de Subscrição) será informada a cada Investidor pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido a ordem de investimento em questão, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado nos Documentos de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e

(xiv) a integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta e, com exceção da Primeira Data de Liquidação e Integralização, na qual os Cotistas Subclasse A e Subclasse C deverão integralizar o montante equivalente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), de forma pro rata ao valor do capital subscrito por cada Cotista Subclasse A e Cotista Subclasse C, as demais integralizações ocorrerão por meio das Chamadas de Capital, nos termos dos Documentos de Subscrição e do Regulamento, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Emissão fracionadas.

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, conforme Chamadas de Capital, com exceção da Primeira Data de Liquidação e Integralização, na qual os Cotistas Subclasse A e Subclasse C deverão integralizar o montante equivalente a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), de forma *pro rata* ao valor do capital subscrito por cada Cotista Subclasse A e Cotista Subclasse C, conforme cronograma indicativo constante no item 5 "Cronograma Estimado das Etapas da Oferta" deste Prospecto, observando os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com interveniência anuência da Administradora.

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

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

8.7. Formador de mercado

Não será firmado contrato de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, que formalizem Documento de Subscrição em valores iguais ou superiores às aplicações mínimas estabelecidas para cada subclasse, de modo que: **(i)** para as Cotas Subclasse A a aplicação mínima é de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); **(ii)** para Cotas Subclasse B a aplicação mínima é de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); **(iii)** para Cotas Subclasse C a aplicação mínima é de R$ 100.000,00 (cem mil reais); e **(iv)** para Cotas Subclasse D a aplicação mínima é de R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) se a Classe 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 da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira 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 da Classe e do investimento nos ativos mencionados no item 3.1 deste Prospecto, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no **Anexo III** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

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

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

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder (e das sociedades de seus grupos econômicos, conforme aplicável) além do relacionamento referente à presente Oferta.

Relacionamento entra a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Oriz possuem relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Classe e o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e/ou do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

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

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de outro fundo de investimento gerido pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a Oriz ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e/ou do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

Relacionamento entre o Gestora e o Custodiante/Escriturador

A Gestora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador. Além do relacionamento decorrente desta Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e à Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador. Além do relacionamento decorrente desta Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e à Oferta.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

Relacionamento entre a Gestora e os ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, a Classe não está autorizada a aplicar seus recursos na aquisição de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, conforme previsto na Resolução CVM 175.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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 Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas Subclasse A, das Cotas Subclasse B, das Cotas Subclasse C e das Cotas Subclasse D da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Classe, representada pela Gestora, a Administradora, o Coordenador Líder e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Distribuição**"), a Classe, representada pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

A Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos Códigos ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. O Fundo deverá ser registrado na ANBIMA, nos termos dos Códigos ANBIMA.

Condições Precedentes

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso pela Classe das despesas comprovadamente incorridas pelo Coordenador Líder, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos neste Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e a manutenção até a primeira integralização de Cotas, é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder ("**Condições Precedentes**"):

(i) disponibilização, ao Coordenador Líder de contratos e/ou acordos relevantes, os quais entendam ser condição fundamental para o entendimento e obtenção dos devidos registros da Oferta;

(ii) acordo entre as Partes quanto à estrutura e conteúdo da documentação relacionada à aquisição do Empreendimento, conforme abaixo definido, inclusive a eventual estrutura de governança corporativa entre a Classe e outros investidores do Empreendimento, em forma e substância satisfatória às Partes e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;

(iii) negociação, preparação e formalização de todos os documentos necessários à Oferta, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e ao assessor legal;

(iv) obtenção do registro de distribuição pública de fundo de investimento na CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM nos termos da Resolução CVM 160;

(v) manutenção do registro da Administradora e da Gestora, enquanto instituições administradora e gestora do Fundo, respectivamente, perante a CVM;

(vi) contratação e remuneração, pela Gestora, dos prestadores de serviços da Oferta aprovados pelo Coordenador Líder, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável, assessor legal, agência de publicidade e, caso necessário, especialistas técnicos para elaboração do laudo de avaliação do empreendimento imobiliário a ser adquirido pela Classe ("**Empreendimento**") e do estudo de viabilidade da transação;

(vii) que o Coordenador Líder tenha liberdade para divulgar a Oferta, por qualquer meio, nos limites da legislação em vigor, observado o descrito na Resolução CVM 160 e Resolução CVM 161, com a logomarca do Fundo, da Administradora e da Gestora, para fins de marketing, atendendo às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(viii) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer tarifas, tributos e/ou encargos incidentes, conforme aplicável, sobre o registro da Emissão e da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;

(ix) cumprimento, pela Classe, de todas as obrigações descritas neste Contrato, conforme aplicável e observados os eventuais prazos para o seu cumprimento;

(x) não ocorrência de um evento de resilição involuntária;

(xi) recebimento de parecer legal do assessor legal sobre (a) os aspectos relevantes para a Oferta, regularidade dos documentos da Oferta com as normas da CVM, ANBIMA, B3 e outras legislações aplicáveis, e (b) poderes e autorização dos signatários dos documentos da Oferta, ambos em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, no prazo de até 1 (um) Dia Útil anterior à primeira data de liquidação financeira da Oferta, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, que não aponte inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos demais documentos da Oferta e as analisadas pelo assessor legal durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que a opinião legal não deverá conter qualquer ressalva;

(xii) cumprimento, pela Classe, de todas as obrigações previstas nas normas aplicáveis, incluindo a publicação dos anúncios e documentos determinados pela Resolução CVM 160;

(xiii) ausência de qualquer mudança relevante adversa no mercado financeiro local que possa afetar a Oferta;

(xiv) fornecimento de forma satisfatória e em tempo hábil, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todas as informações corretas, completas, suficientes e necessárias para atender aos requisitos da Oferta e *due diligence*. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Oferta;

(xv) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Classe, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Classe será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;

(xvi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder, que nessas hipóteses deverá decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Oferta;

(xvii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e ao assessor legal da Oferta e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(xviii) admissão e registro para colocação e negociação das Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;

(xix) admissão para registro e depósito das Cotas do Fundo na B3, se aplicável;

(xx) realização, por parte dos assessores legais, e conclusão satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de levantamento de informações e de *due diligence*, inclusive do Empreendimento e dos seus investidores, cujo escopo será determinado pelo Coordenador Líder e pelo assessor legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;

(xxi) a não ocorrência de fato novo, materialmente adverso que impacte a viabilidade jurídica do Empreendimento, e que, no entendimento razoável e justificado do Coordenador Líder, possa vir a prejudicar, ou até mesmo, inviabilizar a Oferta;

(xxii) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;

(xxiii) obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;

(xxiv) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração da Administradora e/ou do Fundo e da Gestora, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Cotas, todas as informações por ele prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xxv) que os documentos apresentados pela Classe, pela Administradora e pela Gestora ou, conforme aplicável, suas Afiliadas (conforme abaixo definido) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;

(xxvi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxvii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e s Gestora condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;

(xxviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo, da Administradora e da Gestora, exceto se justificado pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;

(xxix) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Administradora e/ou, da Gestora, exceto (a) se previamente aprovada pelo Coordenador Líder; ou (b) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;

(xxx) acordo entre o Fundo, representado pela Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;

(xxxi) cumprimento pelo Fundo e sua Administradora e pela Gestora, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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. A Administradora e a Gestora 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 regulamentares as normas ambientais em vigor;

(xxxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme aplicável;

(xxxiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada ("**Lei 12.529**"), da Lei nº 9.613, de 3 de março 1998, conforme alterada ("**Lei 9.613**"), Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("**Lei 12.846**"), o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* pela Administradora, pela Gestora e/ou e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico da Administradora, da Gestora e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxxiv) cumprimento, pelo Fundo, (a) da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, 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; e (b) de todas as diligências exigidas para sua atividade econômica, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que regulamentem as normas ambientais em vigor;

(xxxv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às 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 Cotas aos potenciais investidores, exceto se consentidas pelo Coordenador Líder que, em conjunto com a Gestora, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxxvi) presença de representantes do Fundo e da Gestora nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais);

(xxxvii) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora de todos os requisitos exigidos pela regulamentação CVM e pelos Códigos ANBIMA, aplicáveis à realização da Oferta, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;

(xxxviii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, conforme o caso, constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas;

(xxxix) não ocorrência em relação à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, bem como aos seus respectivos grupos econômicos, de: (a) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xl) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicável;

(xli) recebimento, pelo Coordenador Líder, até o início do procedimento de reuniões individuais e eventos coletivos com potenciais investidores ("***Roadshow***"), de documentos atualizados do Empreendimento que embasem as informações constantes dos materiais publicitários e demais documentos da Oferta; e

(xlii) conclusão do procedimento de *back-up* do material publicitário da Oferta.

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

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder segundo seu julgamento exclusivo.

Na hipótese da não satisfação de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, devidamente aprovadas com relação à Emissão.

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

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Total da Oferta.

Custo de Distribuição

Custos Indicativos da Oferta[4]	Montante R$[1][2]	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R$)[1]
Comissão de Coordenação e Estruturação	7.500.000,00	0,7500%	7,50
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	710.180,62	0,0710%	0,72
Comissão de Distribuição	16.000.000,00	1,6000%	16,00
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.708.909,80	0,1709%	1,71
Assessores Legais	240.000,00	0,0240%	0,24
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	24.462,81	0,0240%	0,03
B3 – Taxa de Registro	175.000,00	0,0175%	0,18
Taxa de Liquidação Financeira B3	1.000,00	0,00125%	0,01
CVM - Taxa de Registro	300.000,00	0,0300%	0,30
ANBIMA - Taxa de Registro FII	34.790,00	0,0035%	0,04
ANBIMA - Taxa de Registro de Classe	1.448,00	0,0001%	0,01
Printer	10.000,00	0,0010%	0,01
Custos de Marketing e Outros Custos[3]	50.000,00	0,0050%	0,05
TOTAL	**26.755.791,63**	**2,6756%**	**26,80**

(1) *Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta. 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.*

(2) *Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.*

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

(4) *Os Custos Indicativos da Oferta, de forma exemplificativa, consideram uma captação equivalente à Aplicação Mínima por Investidor nas Subclasses A e B, sendo o restante dos Custos de Distribuição rateado igualmente entre as Subclasses C e D, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.*

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não investirá em emissor pré-determinado ou específico para aquisição com recursos decorrentes da Oferta.

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

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO

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

Anexo I - Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II – Regulamento do Fundo

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento, consulte: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Fundos Registrados, buscar por e acessar "GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

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

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Para fins do disposto na seção 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidas nos seguintes endereços:

Administradora

BANDO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-200
At.: SMC – Serviços ao Mercado de Capitais
E-mail: distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br; adm.fii@bancodaycoval.com.br
Website: https://www.daycoval.com.br

Gestora

GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, 3º Jardim Europa, São Paulo, SP, CEP 01449-070
At.: Claudio Algranti e Flavio Martins
E-mail: cal@galoppo.com.br / fmf@galoppo.com.br
Website: https://www.galoppo.com.br/fundo-imobiliario/galoppo-rodoanel-desenvolvimento-fundo-de-investimento-imobiliário-responsabilidade-limitada/

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

Coordenador Líder

ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2055, conjunto 142, Jardim Paulistano
CEP 01452-001, São Paulo, SP
At.: Rafael Prudente e Fernanda Ucha
E-mail: rp@orizpartners.com.br / fernanda.ucha@orizpartners.com.br

Assessor Legal do Coordenador Líder

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, São Paulo, SP, CEP 01403-001
At.: Flávio B. Lugão
Tel.: +55 (11) 3147-2564
E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br
Website: https://www.mattosfilho.com.br/

Assessor Legal da Gestora
MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, São Paulo, SP, CEP 01403-001
At.: Flávio B. Lugão
Tel.: +55 (11) 3147-2564
E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br
Website: https://www.mattosfilho.com.br/

Escriturador
BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-200
At.: SMC – Serviços ao Mercado de Capitais
E-mail: distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br; adm.fii@bancodaycoval.com.br
Website: https://www.daycoval.com.br

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

Auditor Independente
Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, A GESTORA, A ADMINISTRADORA E NA CVM, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 21 de julho de 2023 sob o nº 0323079 e se encontra atualizado.

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

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, INCLUSIVE AQUELAS EVENTUAIS OU PERIÓDICAS CONSTANTES DA ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DO EMISSOR NA CVM E AS CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO CONSTANTE NO ANEXO III SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 11 DE AGOSTO DE 2025.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

15.1. Informações sobre o Fundo

Base Legal

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas e é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme determinação da Gestora, a seu exclusivo critério.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo e/ou a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Público-alvo da Classe

A Classe é destinada a investidores qualificados, observado que o público-alvo de cada Subclasse será indicado no respectivo Apêndice do Regulamento.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento nos Ativos Imobiliários.

Para a concretização da sua Política de Investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis Alvo, por meio da aquisição de cotas e/ou ações de SPE que possua como principal propósito o investimento ou a operação de empreendimento relacionada ao Imóvel Alvo ("**Ativos Imobiliários**").

A Classe poderá, ainda, observado o limite de até 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido, adquirir Outros Ativos.

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

(a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) 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

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

A Classe poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A Classe poderá, a critério da Gestora, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

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

Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe nos Ativos Imobiliários.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento, poderá ser aplicada pela Gestora, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Outros Ativos.

Sem prejuízo do previsto acima, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos.

Os Imóveis Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos da Classe. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou Outro Ativos, conforme disposto acima, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"):

(a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e

(b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

A Classe poderá adquirir Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

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

Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração, calculada nos termos do respectivo Apêndice do Regulamento. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

Taxa de Gestão. Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora uma Taxa de Gestão, calculada nos termos do respectivo Apêndice do Regulamento.

Taxa de Custódia. Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia, calculada nos termos do respectivo Apêndice do Regulamento. O valor mínimo mensal da Taxa de Custódia será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), sobre o valor do Patrimônio Líquido, verificado no Dia Útil anterior à realização do referido cálculo, e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão realizado, de forma pro rata, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início da Classe.

Os pagamentos das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais serão efetuados diretamente por cada subclasse de Cotas, bem como os valores correspondentes aos demais serviços e encargos serão debitados de acordo com o disposto no Anexo do Regulamento, nos respectivos Apêndices do Regulamento, no Regulamento e no Acordo Operacional.

A Taxa de Administração e Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a Política de Investimento descrita no Anexo do Regulamento. Não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Taxa de Performance. A Gestora também fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), devida pelos Cotistas, calculada conforme previsto no respectivo Apêndice do Regulamento.

Taxa de Distribuição. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

A Classe não terá taxa de saída

Taxa de Administração da Subclasse A. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse A corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

A Subclasse A arcará com a Taxa de Administração de forma pro rata a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Gestão da Subclasse A. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse A corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

A Subclasse A arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse A, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

A Subclasse A arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo do Regulamento e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse A às Cotas de Subclasse B, Cotas de Subclasse C e Cotas de Subclasse D para efeito de distribuições.

Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado;

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial;

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A; e

(d) Divisão 80/20: por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das distribuições realizadas.

As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional ou, desde que aprovado em Assembleia, em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

Taxa de Administração da Subclasse B. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse B corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

A Subclasse B arcará com a Taxa de Administração de forma pro rata a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Gestão. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse B corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

A Subclasse B arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse B, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

A Subclasse B arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo do Regulamento e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse B às Cotas de Subclasse A, Cotas de Subclasse C e Cotas de Subclasse D para efeito do recebimento de distribuições.

Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse B.

(d) Divisão 70/30: por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 30% (trinta por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das distribuições realizadas.

As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional ou, desde que aprovado em Assembleia, em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

Taxa de Administração da Subclasse C. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse C corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

A Subclasse C arcará com a Taxa de Administração de forma pro rata a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Gestão da Subclasse C. Observando o disposto no Anexo ao Regulamento, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse C corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

A Subclasse C arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse C, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

A Subclasse C arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse C às Cotas de Subclasse A, Cotas de Subclasse B e Cotas de Subclasse D para efeito de distribuições.

Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse C.

(d) Divisão 80/20: por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das distribuições realizadas.

As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional, desde que aprovado em Assembleia, ou em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

Taxa de Administração da Subclasse D. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse D corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

A Subclasse D arcará com a Taxa de Administração de forma pro rata a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Taxa de Gestão da Subclasse D. Observando o disposto no Anexo do Regulamento, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse D corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse D, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

A Subclasse D arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse D às Cotas de Subclasse A, Cotas de Subclasse B e Cotas de Subclasse C para efeito de distribuições.

Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse D, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse D, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse D, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse D.

(d) Divisão 70/30: por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 30% (trinta por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das distribuições realizadas.

As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional, desde que aprovado em Assembleia, ou em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

Aplicação, amortização, distribuição de rendimentos e resgate

Amortização: Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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, observada a ordem de distribuição de recursos descrita em cada Apêndice do Regulamento.

O percentual mínimo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados trimestralmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da Administradora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do terceiro mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na hipóteses previstas no Regulamento.

Resgate das Cotas: O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, conforme estabelecido no Regulamento. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

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

As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A deliberação relativa ao subitem (x) do item 4.1 da parte geral do Regulamento depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 4.1 da parte geral do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Política de Exercício de Voto

Não poderão votar na Assembleia (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

A vedação prevista acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Breve Histórico da Administradora

Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.

Breve Histórico da Gestora

A Galoppo Gestão de Recursos é uma gestora especializada em fundos imobiliários (FIIs), com atuação voltada à aquisição, desenvolvimento e gestão de empreendimentos logísticos, visando aliar renda recorrente e ganho de capital de longo prazo. Em 2025, a gestora concluiu um processo de reestruturação e reposicionamento de marca, passando de BlueCap para Galoppo, consolidando sua identidade e reforçando seu compromisso estratégico com o segmento logístico. A gestora atua no setor de fundos de desenvolvimento e fundos de renda, conduzindo suas operações com rigor técnico, governança e foco na geração de valor sustentável para seus investidores.

15.2. Tributação

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente, jurisprudência judicial e/ou administrativa e na interpretação das autoridades governamentais sobre o cumprimento dos requisitos aqui descritos.

Tributação Aplicável às Operações da Carteira

*Imposto de Renda na Fonte ("**IRRF**")*

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo são isentos de Imposto de Renda ("**IR**").

Contudo, os ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável auferidos pelo Fundo se sujeitam à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas em geral.

Essa regra de retenção na fonte, todavia, não se aplica em relação aos investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado (na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668), os quais estão isentos de IRRF.

O IRRF pago pela carteira do Fundo sobre ganhos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, poderá ser compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas, quando sujeitos à tributação, proporcionalmente à participação destes. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

A despeito de entendimento diverso, por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas do 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.

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132/23 e da Lei Complementar nº 214/25 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68/24) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), em substituição (i) à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), (ii) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e (iii) ao Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI); e criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e (ii) ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS). A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. No dia 17 de junho de 2025, em sessão conjunta, o Congresso Nacional rejeitou o veto ao dispositivo que enquadrava os fundos de investimento como não contribuintes do IBS e CBS, mas não analisou os vetos aos demais dispositivos, inclusive os que tratam das exceções, quais sejam, fundos de investimento imobiliários que (a) não obedecessem as regras pertinentes à isenção dos cotistas pessoas físicas constantes na legislação vigente ou (b) que fossem equiparados a pessoas jurídicas seriam contribuintes obrigatórios e sujeitos ao regime regular de tributação pelo IBS e CBS (art. 26, § 6º). Está pendente a votação quanto aos demais vetos (Veto nº 07/2025).

IOF/TVM

De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do Fundo estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("**IOF/TVM**"), à alíquota zero, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

A alíquota de 0% (zero por cento) de IOF/TVM não será aplicada quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos do artigo 30 do Decreto nº 6.306/07.

Tributação Aplicável aos Cotistas

IRRF

Cotistas Residentes no Brasil

De modo geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas em decorrência do investimento no Fundo serão tributados pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta.

Os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), no caso de amortização total de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

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

Nos termos do artigo 3º, parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo Fundo, desde que observados, cumulativamente e nos termos da legislação vigente, os seguintes requisitos: (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício não será concedido: (a) ao Cotista pessoa física titular de 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) aos Cotistas pessoas físicas que, individualmente ou em conjunto com parentes até segundo grau, sejam 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.

Cotistas Não-Residentes

Os rendimentos decorrentes dos investimentos realizados no Fundo e o ganho de capital na alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), no caso de Cotistas Não-Residentes que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição ou país com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme definição abaixo, e **(ii)** cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR.

De acordo com a interpretação da Receita Federal do Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

Conceito de JTF: São países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda, **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, conforme alteração da Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com eficácia desde 1º de janeiro de 2024 (anteriormente, a alíquota para realizar esse teste era de 20%), ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterações. Recentemente, a Lei nº 15.079, de 27 de dezembro de 2024, alterou a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, para incluir uma disposição que estabelece que a qualificação como JTF pode ser excepcionalmente desconsiderada para países que fomentem de forma relevante o desenvolvimento nacional por meio de investimentos significativos no Brasil, de acordo com as regulamentações do Poder Executivo (conforme o Decreto nº 12.226).

IOF

IOF/TVM: Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo, constante do anexo ao Decreto nº 6.306/07. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/TVM incide à alíquota zero. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação, em função do prazo. Ressalta-se, contudo, que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF, na modalidade Câmbio ("**IOF/Câmbio**"). Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, da Lâmina, 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".

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I Ato de Aprovação da Oferta

ANEXO II Regulamento do Fundo

ANEXO III Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ato de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO
GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
("**FUNDO**")

CNPJ/MF nº 51.514.416/0001-69

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento Particular de Segunda Alteração"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), e **GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora", em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), vêm formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

I. a Administradora, por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D8 Fundo de Investimento Imobiliário"*, datado de 21 de julho de 2023, deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento ("Regulamento");

II. a Administradora, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Daycoval D8 Fundo de Investimento Imobiliário"*, datado de 20 de junho de 2025, deliberou e aprovou a alteração do Regulamento para adaptação do Fundo às disposições da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), bem como a contratação da Gestora;

III. os Prestadores de Serviço Essenciais desejam alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas da subclasse A ("Cotas Subclasse A"), cotas da subclasse B ("Cotas Subclasse B"), cotas da subclasse C ("Cotas Subclasse C") e cotas subclasse D ("Cotas Subclasse D" e, em conjunto com Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, as "Cotas") da classe única do Fundo ("Classe" e "Primeira Emissão", respectivamente);

IV. até a presente data não houve a subscrição das cotas da Classe por qualquer investidor.

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. A reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do "Anexo I" a este instrumento.

2. A contratação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, para atuar como coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder").

3. Aprovar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão, em série única, mediante regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), em sistemas de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C e/ou Cotas Subclasse D será compensada da quantidade total das Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C e/ou Cotas Subclasse D, conforme o caso ("Sistemas de Vasos Comunicantes"). A Oferta terá as seguintes características:

(i) **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Artigo 26, inciso VI, "a", da Resolução CVM 160.

(ii) **Público-Alvo**: a Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados e profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

(iii) **Montante Total da Oferta:** R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

(iv) **Preço de Emissão**: corresponde a R$1.000,00 (mil reais) para as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, e R$1.200,00 (mil e duzentos reais) para as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D.

(v) **Integralização das Cotas**: a integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, mediante Chamada de Capital e/ou conforme previsto no cronograma da Oferta.

(vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** as Cotas poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que as Cotas subscritas atinjam o montante mínimo equivalente a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo da

Oferta"), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta.

(vii) **Lote Adicional:** não haverá a emissão e distribuição de lote adicional de Cotas em caso de excesso de demanda no âmbito da Oferta.

(viii) **Coordenador Líder**: ratificar a contratação do Coordenador Líder, acima qualificado, para realizar a distribuição das Cotas da Primeira Emissão, em regime de melhores esforços de colocação, sendo que o processo de distribuição pública das Cotas poderá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, a serem convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, por meio de carta convite, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores, mediante a assinatura do termo de adesão ao contrato de distribuição.

(ix) **Investimento Mínimo:** o valor mínimo de investimento em (a) Cotas Subclasse A será de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais); (b) Cotas Subclasse B será de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais); (c) Cotas Subclasse C será de R$100.000,00 (cem mil reais); e (d) Cotas Subclasse D será de R$100.000,00 (cem mil reais).

(x) **Condições de Subscrição e Integralização**: os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.

(xi) **Negociação das Cotas**: as Cotas serão depositadas para: **(a)** distribuição no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175.

(xii) **Período de Distribuição**: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4. A ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, no preambulo, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo.

5. Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação da deliberação acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6. Em atenção ao inciso II do artigo 10 da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Particular de Segunda Alteração terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Estando assim firmado este Instrumento Particular de Segunda Alteração, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 7 de julho de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestor

ANEXO I

REGULAMENTO DO

GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 51.514.416/0001-69

(Restante da página intencionalmente em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 51.514.416/0001-69
07/07/2025

PARTE GERAL

O **GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1 Tipo. O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

1.1.1 Classes de Cotas. O Fundo é constituído por classe única de Cotas, em condomínio fechado e destinada a Investidores Qualificados. As características e disposições da Classe estão previstas no Anexo.

1.1.2 Prazo de Duração. 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme determinação da Gestora, a seu exclusivo critério.

1.1.3 Classificação ANBIMA. Para fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como "FII Desenvolvimento Gestão Ativa", com subclassificação "Híbrido" e segmento "Logística".

2. RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1 A Administradora, a Gestora e os demais Prestadores de Serviços respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento, inexistindo qualquer tipo de responsabilidade solidária entre eles, inclusive entre a Gestora e a Administradora.

2.2 A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços tem como

parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

2.3 Cada Prestador de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de má-fé ou dolo de sua parte na respectiva esfera de atuação, comprovados através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os prestadores de serviços. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizar e reembolsar quaisquer destas Partes Indenizáveis, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.

3. ENCARGOS

3.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

(a) tributos federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;

(f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de

garantia ou de acordo com devedor;

(g) honorários de advogados relacionados à prestação de serviços jurídicos ao Fundo e/ou à Classe em geral, incluindo, sem limitação, custas e despesas processuais incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, se aplicável, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(j) despesas com a realização de Assembleias;

(k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe ou do Fundo;

(l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

(m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;

(n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

(p) Taxa de Performance;

(q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175, montantes devidos aos fundos investidores;

(r) Taxa de Distribuição Primária;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas, se houver;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento;

(u) despesas com a contratação da agência classificadora de risco de crédito, se houver;

(v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

(1) assessorias e consultorias técnicas especializadas em geral;

(2) consultoria especializada; e

(3) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(w) Taxa de Custódia;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

3.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 3.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

4. ASSEMBLEIA

4.1 É de competência privativa da Assembleia:

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
(i) demonstrações contábeis do Fundo e da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe e/ou do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(v) alteração do Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vi) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i)

de Cotas;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(x) 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 sua atividade, caso aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, com exceção do disposto no inciso II do artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

4.1.1 A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham "opinião modificada", nos termos da regulamentação aplicável, serão objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

4.1.2 Para fins da deliberação da matéria prevista no item (ii) acima, quando se tratar de substituição da Gestora, os Cotistas que sejam fundos de investimento não poderão ser representados por seu gestor sem que tenha havido deliberação dos seus investidores em sede de assembleia de cotistas do fundo, determinando a orientação de voto a ser proferida no âmbito da Assembleia. Para todas as demais matérias, os

Cotistas concordam que a Gestora e a Administradora, conforme o caso, poderão votar na qualidade de representantes dos Cotistas que sejam fundos de investimento, seguindo a sua respectiva política de voto.

4.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

4.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

4.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

4.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

4.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 4.15 abaixo. A convocação da Assembleia 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 da aprovação da Assembleia.

4.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

4.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

4.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

4.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

(b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

4.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

4.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; e

(b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

4.7 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

4.7.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

4.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

4.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 4.6 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 4.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

4.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

4.9 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

4.10 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 4.9(a), acima.

4.10.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

4.10.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

4.10.3 É vedado à Administradora:

(a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 4.10, acima;

(b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 4.10.2, acima.

4.11 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe.

4.12 O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe.

4.13 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

4.14 Ressalvado o disposto no item 4.14.1 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

4.14.1 A vedação de que trata o item 4.14 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 4.14 (a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

4.14.2 Tendo em vista o disposto acima, os Cotistas, ao aderirem a este Regulamento, expressamente manifestaram sua anuência com o proferimento de voto pelas pessoas descritas no item 4.14 acima, em conformidade com o disposto no artigo 78 da Resolução CVM 175, conforme o respectivo termo de adesão e ciência de risco assinado na data da sua primeira subscrição de Cotas.

4.14.3 A vedação de que trata o item 4.14 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na

avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

4.14.4 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 4.14(d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

4.15 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM 175, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

4.15.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

4.15.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

4.16 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

4.16.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 10 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

4.16.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 30 (trinta) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal, no caso de Assembleia extraordinária e 15 (quinze) dias no caso de Assembleia ordinária.

4.17 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

4.18 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as deliberações serão relacionadas ao Fundo como um todo e tomadas em sede de assembleia geral de Cotistas. Neste sentido, não haverá assembleia especial de Cotistas.

5. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

5.1 A Assembleia poderá a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

5.1.1 A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

5.1.2 O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia ordinária, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

5.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

5.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

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

(e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e

(f) não estar impedido por lei 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.

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

5.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; e

(b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

(1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

(4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar; e

(6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

5.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item (6)(iv), acima.

5.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

5.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item (6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

5.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

5.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

5.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

5.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

6. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

6.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

6.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

6.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

6.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

6.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

6.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da agência classificadora de risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância material dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

6.3 Ressalvado o disposto no item 6.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

6.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

6.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

(2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

6.4.2 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

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

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do artigo 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7

do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

6.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 6.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

6.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

6.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

6.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de dezembro de cada ano.

6.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

7. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

7.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

7.2 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

7.2.1. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

7.3 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, a Administradora deve promover a divisão de seu Patrimônio Líquido entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo e/ou pela Classe.

7.3.1. O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

7.4 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos da Classe.

7.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos da Classe pelo número das Cotas emitidas.

7.5 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 7.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 7.4.1 acima.

7.6 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos da Classe.

7.6.1. Na hipótese de a Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos da Classe a título de resgate das Cotas, os Ativos da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

7.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

7.8 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos da Classe. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira da Classe, em conformidade com o disposto no Código Civil.

7.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) suspenderá novas subscrições de cotas; (b) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; (c) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas; e (iv) planejar, com o suporte estratégico da Gestora, os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento do prazo de duração da Classe.

7.10 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

7.11 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.

7.12 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

8. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

8.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe.

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora está disponível em: api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/6cf3ac71-8f55-4988-9af9-70e4cdbc7504/0312e556-079f-7d70-94af-a7546cdb9915?origin=1.

9. TRIBUTAÇÃO

9.1 O disposto neste capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

9.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, em relação ao tratamento tributário descrito abaixo, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável às Operações da Carteira

9.3 *Imposto de Renda na Fonte ("IRRF")*

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo são isentos de Imposto de Renda ("IR").

Contudo, os ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável auferidos pelo Fundo se sujeitam à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas em geral.

Essa regra de retenção na fonte, todavia, não se aplica em relação aos investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado (na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668), os quais estão isentos de IRRF.

O IRRF pago pela carteira do Fundo sobre ganhos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, poderá ser compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da

distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas, quando sujeitos à tributação, proporcionalmente à participação destes. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

A despeito de entendimento diverso, por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas do 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.

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132/23 e da Lei Complementar nº 214/25 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68/24) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), em substituição (i) à Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), (ii) à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e (ii) ao Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI); e criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e (ii) ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS). A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. No dia 17 de junho de 2025, em sessão conjunta, o Congresso Nacional rejeitou o veto ao dispositivo que enquadrava os fundos de investimento como não contribuintes do IBS e CBS, mas não analisou os vetos aos demais dispositivos, inclusive os que tratam das exceções, quais sejam, fundos de investimento imobiliários que (a) não obedecessem as regras pertinentes à isenção dos cotistas pessoas físicas constantes na legislação vigente ou (b) que fossem equiparados a pessoas jurídicas seriam contribuintes obrigatórios e sujeitos ao regime regular de tributação pelo IBS e CBS (art. 26, § 6º). Está pendente a votação quanto aos demais vetos (Veto nº

07/2025).

9.4 *IOF/TVM*

De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do Fundo estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

A alíquota de 0% (zero por cento) de IOF/TVM não será aplicada quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos do artigo 30 do Decreto nº 6.306/07.

Tributação Aplicável aos Cotistas

9.5 *IRRF*

9.5.1 Cotistas Residentes no Brasil

De modo geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas em decorrência do investimento no Fundo serão tributados pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta.

Os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), no caso de amortização total de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

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

Nos termos do artigo 3º, parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo Fundo, desde que observados, cumulativamente e nos termos da

legislação vigente, os seguintes requisitos: (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício não será concedido: (a) ao Cotista pessoa física titular de 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) aos Cotistas pessoas físicas que, individualmente ou em conjunto com parentes até segundo grau, sejam 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.

9.5.2 Cotistas Não-Residentes

Os rendimentos decorrentes dos investimentos realizados no Fundo e o ganho de capital na alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), no caso de Cotistas Não-Residentes que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição ou país com tributação favorecida ("JTF"), conforme definição abaixo, e **(ii)** cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR.

De acordo com a interpretação da Receita Federal do Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

Conceito de JTF: São países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda, **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, conforme alteração da Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com eficácia desde 1º de janeiro de 2024 (anteriormente, a alíquota para realizar esse teste era de 20%), ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterações. Recentemente, a Lei nº

15.079, de 27 de dezembro de 2024, alterou a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, para incluir uma disposição que estabelece que a qualificação como JTF pode ser excepcionalmente desconsiderada para países que fomentem de forma relevante o desenvolvimento nacional por meio de investimentos significativos no Brasil, de acordo com as regulamentações do Poder Executivo (conforme o Decreto nº 12.226).

9.6 *IOF*

IOF/TVM: Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo, constante do anexo ao Decreto nº 6.306/07. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/TVM incide à alíquota zero. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação, em função do prazo. Ressalta-se, contudo, que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF, na modalidade Câmbio ("IOF/Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

9.7 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

10. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

10.1 A divulgação de informações sobre o Fundo e/ou a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

10.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem

acessíveis aos Cotistas.

10.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

10.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

10.2 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

11.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

11.3 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

11.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12. FORO

12.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

ANEXO – CLASSE ÚNICA DO
GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Apenso 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 Regime. A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 10 do presente Anexo.

1.2 Prazo de Duração. A Classe terá prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

1.3 Subclasses: A Classe será composta por 4 (quatro) subclasses de Cotas: (i) Cotas Subclasse A, (ii) Cotas Subclasse B, (iii) Cotas Subclasse C e (iv) Cotas Subclasse D, que terão os mesmos direitos políticos entre si e diferenciar-se-ão pelos seus direitos econômico-financeiros. As características, os direitos e as obrigações atribuíveis a cada subclasse de Cotas estão disciplinadas nos seus respectivos Apêndices.

1.4 Período de Investimento: A Classe poderá comprometer o Capital Subscrito para investimentos nos Ativos durante o prazo de 3 (três) anos contados da Data de Início da Classe ("Período de Investimento"), podendo seu término ser (i) prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora, ou (ii) antecipado, conforme orientação da Gestora.

1.4.1 Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital nas situações descritas nos itens (a), (b) e (c) do item 9.18 deste Anexo, desde que ainda exista Capital Subscrito e não integralizado.

1.5 Emissão e Distribuição: A Primeira Emissão de Cotas foi composta por Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D.

2. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

2.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

2.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe em juízo e fora dele;

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientação da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos neste Anexo, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

(g) selecionar, mediante prévia orientação e concordância da Gestora, os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista na cláusula 7 do Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Anexo e da regulamentação em vigor, em relação aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros de Liquidez;

(h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais ativos imobiliários:

(1) não integram o ativo da Administradora;

(2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

(i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações da Classe; e

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;

(j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(k) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe, com o auxílio da Gestora.

2.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(a) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos

artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(c) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 11.4 do Regulamento ;

(h) observar as disposições do Regulamento;

(i) cumprir as deliberações da Assembleia; e

(j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

2.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e

desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Imóveis, sempre mediante recomendação da Gestora, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Imóveis que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo.

Obrigações da Gestora

2.5 A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

2.6 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo.

2.7 A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

2.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(c) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos da Classe ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo a Administradora para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(d) recomendar à Administradora a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe;

(e) auxiliar a Administradora no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Imóveis, auxiliando a Administradora na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Anexo;

(f) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;

(g) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira da Classe) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis, se aplicável;

(h) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Classe, se aplicável;

(i) monitorar investimentos realizados pela Classe;

(j) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento da Classe, observado o disposto neste Anexo, e recomendar à Administradora (i) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (ii) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(k) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos;

(l) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter ou potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização;

(m) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado das obrigações previstas acima;

(n) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;

(o) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais a Classe realize seus investimentos em Imóveis, conforme aplicável;

(p) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados por qualquer da Gestora, em nome do Fundo;

(q) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(r) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(s) observar as disposições do Regulamento;

(t) cumprir as deliberações da Assembleia;

(u) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(v) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira da Classe, de Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(w) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos da Classe, conforme política de voto;

(y) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

(z) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

2.9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

(a) receber depósito em conta corrente;

(b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;

(c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

(d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(e) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(f) praticar qualquer ato de liberalidade.

2.10 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, ou via consulta formal nos termos do artigo 76, §5º da Parte Geral da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou consultor imobiliário; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de Cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

(d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe para finalidades alheias aos interesses da própria Classe, sendo permitido apenas se destinados a garantir o cumprimento de obrigações assumidas pela Classe;

(e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(f) 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; e

(g) 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.

2.10.1 A vedação prevista no item (d) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao recebimento de investimentos da Classe.

2.10.2 A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

2.10.3 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão.

2.11 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

2.11.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou consultora especializada, caso aplicável, ou de pessoas a elas ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a elas ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou Gestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe

de cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

2.11.2 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

2.12 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

3. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.1 A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, empresa especializada para prestar o serviço de consultoria imobiliária com o objetivo de dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção, avaliação e administração dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, cujas obrigações e atribuições estarão descritas em instrumento próprio, a ser celebrado no momento da contratação.

3.2 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;

(b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

(c) auditoria independente.

3.3 A Administradora poderá, ainda, contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

a) distribuição primária de Cotas;

b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

c) formador de mercado para as Cotas, se for o caso;

d) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

e) custódia de ativos financeiros, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora.

3.3.1 Os serviços mencionados nos itens a) a c) acima são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens d) e e) acima são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

3.3.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item b), acima, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, com o auxílio da Gestora.

3.3.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

3.4 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

3.5 A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) intermediação de operações para a carteira da Classe;

(b) classificação de risco das Cotas; e

(c) cogestão da carteira da Classe.

3.5.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

3.6 Desde que aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 3.1 a 3.5 acima.

4. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Substituição da Administradora

4.1 A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

4.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 13.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

4.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora, a Administradora

deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição.

4.2.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

4.2.2 No caso de renúncia da Administradora, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

4.2.3 Aplica-se o disposto no item 4.2.2, acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

4.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 4.2 acima.

4.2.5 Caso a Administradora, quando descredenciada, não seja substituída pela Assembleia prevista no item 4.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Administradora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

4.2.6 Nas hipóteses referidas no item 4.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

4.2.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

4.3 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação

judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

4.4 Caso a Assembleia referida no item 4.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

4.4.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 4.4, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 4.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada.

4.5 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

4.6 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

4.7 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

4.8 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva

substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

4.9 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

Substituição da Gestora

4.10 Sem prejuízo no disposto nos itens 4.1 a 4.9 acima, a Gestora poderá ser destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

(1) Renúncia Motivada;

(2) destituição sem Justa Causa, assim entendidas as hipóteses de destituição da Gestora não contempladas pela definição de Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas;

(3) renúncia, não sendo uma Renúncia Motivada, assim entendidas as hipóteses de renúncia pela Gestora não contempladas pela definição de Renúncia Motivada; ou

(4) destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

4.11 As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 90 (noventa) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição.

4.12 Na hipótese de destituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 90 (noventa) dias contados da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação do Fundo pela Administradora. A Gestora não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

4.13 Nas hipóteses elencadas nos subitens (1) e (2) do item 4.10 acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: (i) da Taxa de Gestão, calculada conforme previsto no item 4.14 abaixo; (ii) da Taxa de Performance proporcional, calculada conforme previsto no item 4.14 abaixo; e (iii) da Multa por Destituição, definida no item 4.15 abaixo.

4.13.1 A Taxa de Performance devida à Gestora nos termos do item 4.13 acima será apurada no momento da realização do desinvestimento dos Imóveis-Alvo e paga em ato subsequente, sendo certo que a contratação de um substituto para a Gestora deverá considerar que tal substituto não fará jus à parcela da Taxa de Performance prevista no item 4.14 abaixo devida à Gestora, a qual será paga independentemente da data de destituição desta.

4.14 Na hipótese de Renúncia Motivada ou destituição da Gestora sem Justa Causa, a Taxa de Performance será calculada nos termos dos respectivos Apêndices das Subclasses e devida de forma proporcional ao progresso do projeto, observando o previsto abaixo:

(i) será pago o montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance se a destituição sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada ocorrer nos primeiros 2 (dois) anos do prazo de duração do Fundo, desde que não tenha ocorrido uma das hipóteses previstas nos itens (iii) ou (iv) abaixo;

(ii) será pago o montante correspondente a 70% (setenta por cento) da Taxa de Performance se a destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada ocorrer a partir do início do 3º (terceiro) ano do prazo de duração do Fundo, desde que não tenha ocorrido uma das hipóteses previstas no item (iii) ou no item (iv) abaixo;

(iii) será pago o montante correspondente a 70% (setenta por cento) da Taxa de Performance se a destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada ocorrer após a emissão do alvará de aprovação do projeto emitido pela prefeitura do município de Santana de Parnaíba, independentemente do prazo de duração transcorrido, desde que não tenha ocorrido a hipótese prevista no item (iv) abaixo; ou

(iv) será pago o montante correspondente a 90% (noventa por cento) da Taxa de Performance se a destituição sem Justa Causa ou Renúncia Motivada ocorrer após a formalização da primeira locação relativa ao projeto, independentemente do prazo de duração transcorrido.

4.15 A Multa por Destituição será equivalente a 12 (doze) vezes o valor da última parcela mensal paga a título de Taxa de Gestão à Gestora antes da sua Renúncia Motivada ou destituição sem Justa Causa, calculada nos termos deste Anexo e do Acordo Operacional, que deverá ser paga diretamente pela Classe com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva renúncia ou destituição da Gestora.

4.16 Nas hipóteses elencadas nos itens (3) e (4) acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos deste Anexo até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, e não fará jus à Multa por Destituição.

5. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Custodiante

5.1 A custódia dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe.

Escriturador

5.2 A escrituração de Cotas será exercida pela Administradora.

Auditor Independente

5.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 6.6 da parte geral do Regulamento.

Distribuidores

5.4 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS

6.1 Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração, calculada nos termos do respectivo Apêndice. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

6.2 Taxa de Gestão. Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora uma Taxa de Gestão, calculada nos termos do respectivo Apêndice.

6.3 Taxa de Custódia. Pela prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia, calculada nos termos do respectivo Apêndice. O valor mínimo mensal da Taxa de Custódia será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo

6.4 A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), sobre o valor do Patrimônio Líquido, verificado no Dia Útil anterior à realização do referido cálculo, e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Custódia realizado, de forma *pro rata*, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início da Classe.

6.5 Os pagamentos das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais serão efetuados diretamente por cada subclasse de Cotas, bem como os valores correspondentes aos demais serviços e encargos serão debitados de acordo com o disposto neste Anexo, nos respectivos Apêndices, no Regulamento e no Acordo Operacional.

6.6 A Taxa de Administração e Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a Política de Investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 6.6, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Taxa de Performance

6.7 A Gestora também fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), devida pelos Cotistas, calculada conforme previsto no Apêndices.

Taxa de Distribuição

6.8 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que

venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

6.9 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

6.10 A Classe não terá taxa de saída.

7. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

7.1 A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento nos Ativos Imobiliários.

7.2 Para a concretização da sua Política de Investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis Alvo, por meio da aquisição de cotas e/ou ações de SPE que possua como principal propósito o investimento ou a operação de empreendimento relacionada ao Imóvel Alvo ("Ativos Imobiliários").

7.2.1 A Classe poderá, ainda, observado o limite de até 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido, adquirir Outros Ativos.

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

(a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) 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

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

7.2.3 A Classe poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

7.2.4 A Classe poderá, a critério da Gestora, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

7.2.5 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

7.2.6 Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe nos Ativos Imobiliários.

7.3 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pela Gestora, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Outros Ativos.

7.3.1 Sem prejuízo do previsto acima, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos.

7.4 Os Imóveis Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

7.5 Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos da Classe. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

7.6 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou Outro Ativos, conforme o item 7.3.1 acima, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros de Liquidez"):

(a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e

(b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja

sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

7.7 A Classe poderá adquirir Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

7.8 O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

7.9 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços;

(b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos da Classe integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;

(c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, ativos para a Classe;

(d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

7.10 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

7.11 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida nesta cláusula 7, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira da Classe por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175.

7.11.1 Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, a pedido da Gestora, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do item 7.11.2, abaixo.

7.11.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem ativos para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

7.12 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista nesta cláusula 7, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 8ª do presente Anexo.

7.13 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

8. FATORES DE RISCO

8.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 8ª. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em nenhuma hipótese, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

8.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

I. AS APLICAÇÕES NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. A Classe poderá estar exposta a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos neste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo e na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas na Classe se aplicam exclusivamente à carteira da própria Classe, e não indiretamente à carteira de classes investidas, conforme o caso.

VII. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, riscos de crédito, riscos sistêmicos, condições adversas de liquidez e riscos de negociação atípica nos mercados de atuação, dentre outros riscos (concretos ou potenciais), não havendo qualquer garantia de que a possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista possam ser eliminadas ou mesmo mitigadas.

8.2 A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no mercado brasileiro em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados da Classe 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, ainda, que neste momento sejam julgados de menor relevância em relação aos expressamente citados a seguir:

8.3 *Ausência de garantia das Cotas* (materialidade: menor). As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

8.4 *Troca de informações.* (materialidade: menor). Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

8.5 *Interrupção da prestação de serviços* (materialidade: média) O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

8.6 *Liquidação da Classe* (materialidade média). Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

8.7 *Risco de Potencial uso de derivativos* (materialidade: menor) – A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

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

8.9 *Risco de Crédito* (materialidade média) – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis Alvo, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

8.10 *Riscos de Liquidez* (materialidade: maior) – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

8.11 *Riscos tributários* (materialidade: maior) – Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

De acordo com Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

8.12 *Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas* (materialidade: maior) – A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como

as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. 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. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

O Governo Federal publicou a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025, visando implementar alterações na tributação de aplicações financeiras, incluindo mudanças aplicáveis a fundos de investimento, entre os quais os fundos de investimento imobiliários. Caso venha a ser convertida em lei, a maior parte das disposições introduzidas pela Medida Provisória nº 1.303/25 está prevista para entrar em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026.

Essas regras estão sujeitas à análise e possíveis modificações durante o processo legislativo, podendo o Congresso Nacional alterá-las, suprimi-las ou ajustá-las antes da potencial conversão em lei. Além disso, a Medida Provisória deve ser convertida em lei dentro de um prazo específico, sob pena de perder sua eficácia.

Dentre as novas regras, destacam-se as seguintes:

i. **Cotistas residentes no Brasil:** os rendimentos auferidos pelos cotistas em aplicações em fundos de investimento passariam a estar sujeitos ao IRRF à alíquota de 17,5%, extinguindo-se a atual isenção aplicável às pessoas físicas. Caso sejam atendidos os requisitos atualmente previstos para essa isenção, os rendimentos auferidos por esses cotistas pessoas físicas ficarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 5%.

ii. **Cotistas Não-Residentes:** a Medida Provisória altera o regime especial aplicável aos Cotistas Não-Residentes nas aplicações realizadas nos mercados financeiro e de capitais, majorando a alíquota atualmente aplicável de IRRF de 15% para 17,5%, revogando, ainda, a isenção aplicável aos ganhos na alienação de cotas de fundos de investimento realizada em bolsa de valores. Já os Cotistas Não-Residentes em JTF passam a se sujeitar à alíquota de 25%.

iii. **Distribuição de rendimentos:** a Medida Provisória propõe revogar a obrigação dos fundos de investimento imobiliários de distribuírem pelo menos 95% dos lucros líquidos (calculado em regime de caixa, com base em balanços semestrais).

iv. **Tributação das carteiras dos fundos:** a Medida Provisória traz alterações relevantes nas regras tributárias aplicáveis às operações realizadas na carteira dos fundos de investimento imobiliários. De acordo com a redação proposta, ficam isentos do IRRF os rendimentos, inclusive os ganhos líquidos, dos títulos e valores mobiliários e das demais aplicações financeiras integrantes das carteiras destes fundos, incluindo o recebimento de aluguéis de imóveis. No entanto, a Medida Provisória é omissa quanto a tributação dos ganhos na alienação de imóveis e direitos reais sobre imóveis, podendo gerar incerteza quanto ao tratamento tributário aplicável.

Diante disso, recomenda-se o acompanhamento da tramitação legislativa da Medida Provisória e a avaliação contínua dos seus efeitos.

8.13 R*isco de Desenquadramento para Fins Tributários* (materialidade: maior): Caso não sejam observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

8.14 *Risco de concentração da carteira da Classe* (materialidade: média) – A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

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

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

8.16 *Risco de desapropriação* (materialidade: menor) – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

8.17 *Riscos de despesas extraordinárias* (materialidade: média) – A Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.

8.18 *Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas* (materialidade: média) – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora não tem controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

8.19 *Risco de não realização do investimento* (materialidade: média)*:* Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, dentre os quais, exemplificativamente, a remuneração dos prestadores de serviço contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

8.20 *Riscos relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Imóveis onerados* (materialidade: menor) – Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do

Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

8.21 *Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários* (materialidade: menor)*:* Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo da Classe. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

8.22 *Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação vigente* (materialidade: menor)*:* O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável são exemplos de fatos que poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

8.23 *Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos* (materialidade: menor): A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

8.24 *Risco de reclamações de terceiros* (materialidade: menor): Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe poderá responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

8.25 *Riscos ambientais* (materialidade: menor): Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e dos Prestadores de Serviços Essenciais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

8.26 *Risco de sinistro* (materialidade: menor): Em caso de excussão de garantias relativas a Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

8.27 *Propriedade das Cotas e não dos imóveis* (materialidade: menor) – Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são

exercidos sobre todos os Ativos da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

8.28 *Risco em Função da Dispensa de Registro* (materialidade: menor) – As ofertas de Cotas da Classe poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo coordenador da oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

8.29 *Risco de eventual Patrimônio Líquido negativo* (materialidade: menor) – As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

8.30 *Risco de diluição de participação do Cotista* (materialidade: menor)*:* A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

8.31 *Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários* (materialidade: maior): A Classe custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

8.32 *Risco de vacância* (materialidade: maior). Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os Imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de

tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

8.33 *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Imóveis, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos* (materialidade: média): A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe alienar os Ativos Imobiliários, locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

8.34 *Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe* (materialidade: maior)*:* O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

8.35 *Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis* (materialidade: maior). As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a

expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de (i) tributos e tarifas públicas; e (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.

A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

8.36 *Risco de pré-pagamento dos ativos* (materialidade: menor): Os Outros Ativos e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.37 *Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil* (materialidade: menor): Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo a Classe ser obrigada a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Imobiliários, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

8.38 *Risco de regularidade dos Imóveis* (materialidade: média): A Classe poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. A Classe, por meio dos

prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos Imóveis somente poderão ser construídos e/ou comercializados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção na matrícula; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

8.39 *Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe* (materialidade: média): Em uma eventual execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros da Classe não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. Adicionalmente, não há garantias de que a execução de uma garantia será bem-sucedida, ou mesmo que, em caso de excussão da garantia, que o valor de venda forçado da garantia será suficiente para cobrir o retorno esperado da Classe ou sequer o valor de principal dos imóveis adquiridos com ônus reais, considerando o risco inerente de flutuação no valor de mercado de imóveis ou sua depreciação. Em quaisquer desses cenários, a Classe poderá se ver incapaz de receber o retorno esperado ou assegurar o retorno do capital investido, o que pode acarretar em desvalorização das Cotas ou perda de rentabilidade aos Cotistas.

8.40 *Riscos de mercado* (materialidade: média): Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

8.41 *Risco regulatório* (materialidade: média): Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

8.42 *Risco operacional* (materialidade: menor): Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

8.43 *Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas* (materialidade: maior): O investimento em Cotas da Classe sujeita o investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes à Classe; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos neste Regulamento. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar em efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas.

8.44 *Risco de potencial conflito de interesses* (materialidade: menor). Este Regulamento prevê que situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Classe e a Gestora, ou entre a Classe e os seus demais Prestadores de Serviço dependerão de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou consultora especializada, caso aplicável, ou de pessoas a elas ligadas; (ii) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas. Dessa forma, os potenciais investidores devem estar cientes do risco do potencial conflito de interesses antes de decidirem investir nas Cotas da Classe.

8.45 *Risco de governança* (materialidade: menor): Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) os Prestadores de Serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço; (iii) as partes relacionadas ao Prestador de Serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou a sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

8.46 *Risco de liquidação antecipada* (materialidade: menor): A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

8.47 *Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades de subclasses cotas em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário* (materialidade: menor). Ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

9. COTAS

Características gerais das Cotas

9.1 As Cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas neste Anexo e nos Apêndices.

9.2 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 12 da parte geral do Regulamento.

Emissão das Cotas

9.3 A Administradora, com vistas à constituição da Classe, fará a Primeira Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D, no preço de emissão atribuído a cada subclasse no respectivo Apêndice, perfazendo o montante total de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), já considerando eventuais custos de distribuição.

9.3.1 A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a Primeira Emissão, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão.

9.4 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Gestora poderá instruir a Administradora a realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao Capital Autorizado de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

9.5 A Classe poderá também, a exclusivo critério e por ato conjunto da Gestora e da Administradora, criar subclasses de Cotas, desde que referidas subclasses mantenham os direitos políticos e econômicos das subclasses existentes, ressalvadas eventuais diferenças quanto à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance a serem descritas em cada Apêndice.

9.5.1 A Taxa de Administração será acrescida em R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) ao mês para cada nova subclasse de Cotas que vier a ser constituída, sendo tal acréscimo

aplicável exclusivamente aos Cotistas da respectiva nova subclasse.

9.6 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 9ª, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

9.7 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em orientação fornecida pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

9.8 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.4 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta preferencialmente considerará: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas de Cotas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.6 acima e nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

9.9 Todas as Cotas integralizadas assegurarão a seus titulares direitos iguais, salvo pelas distinções previstas nos respectivos Apêndices, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

9.10 Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas da respectiva subclasse, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da respectiva subclasse da qual seja Cotista, sobre o valor base da oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por

prazo indicado no ato de aprovação da emissão, sendo certo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

9.10.1 A critério da Administradora, em conjunto com a Gestora, 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 dos Prestadores de Serviços Essenciais ou ata da Assembleia, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda se é operacionalmente viável e os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação. Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão por Assembleia, a referida Assembleia poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a emissão de novas Cotas.

9.11 Não haverá limites de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Subscrição e integralização das Cotas

9.12 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição, acompanhado de Compromisso de Investimento; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175, a sua condição de investidor enquadrado no público-alvo das respectivas Cotas e da oferta.

9.13 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(i)** mediante Chamadas de Capital realizadas pela Administradora mediante orientação da Gestora, ou **(ii)** observado o disposto nos documentos que aprovarem a respectiva emissão, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

9.13.1 Na medida em que a Administradora, conforme instruções da Gestora, identifique intenção de investimento nos Ativos Imobiliários e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital na Classe, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do

documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

9.14 As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela Administradora, conforme instruções da Gestora, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

9.15 Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

9.16 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

9.17 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e às penalidades descritas neste Regulamento.

9.18 No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos partir da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

(a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1,00% (um inteiro por cento), *pro rata die*, e (c) dos custos de tal cobrança, devidamente atualizados pela variação do IPCA desde a data do efetivo pagamento.

(b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e

(c) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste artigo.

9.19 O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e à Classe. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pela Classe.

9.20 Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

9.21 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora, pelo Fundo e pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

9.22 Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

9.23 Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento

e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

Negociação das Cotas

9.24 As Cotas poderão ser depositadas para distribuição primária e admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3.

9.24.1 Caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.25 Fica vedada a negociação de fração das Cotas, assim como de Cotas subscritas que ainda não tenham sido integralizadas.

9.26 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

9.27 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

9.28 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

9.29 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se (i) o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização, sendo que o termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário ao Administrador, que atestará o recebimento do termo de cessão; ou (ii) se o Cotista cedente transferir ao cessionário, de forma concomitante, suas Cotas integralizadas de forma proporcional à quantidade de Cotas não integralizadas objeto da transferência em questão.

9.30 Atendidos os requisitos previstos no item acima, os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições. A Gestora poderá, a qualquer momento, requerer à Administradora histórico acerca das movimentações de cessão e transferência de Cotas, as quais deverão ser respondidas pelo Administrador em até 5 (cinco) Dias Úteis.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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, observada a ordem de distribuição de recursos descrita em cada Apêndice.

10.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério da Administradora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do terceiro mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item 10.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

10.2.1 O percentual mínimo a que se refere o item 10.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados trimestralmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.3 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2, acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 9.9, acima.

10.4 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

10.5 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

10.6 Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, à Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos da Classe.

11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

11.1 A apuração do valor dos Ativos da Classe é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

11.1.1 O critério de apreçamento dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

11.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

11.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

11.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

12. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

12.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 2.2(h) deste Anexo, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

12.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

12.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

13.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverão interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 6.2 acima.

13.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

13.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 13.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 13.1.1 acima será facultativa.

13.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 13.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 13, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 6.2 acima, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

13.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 13.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresentem aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 13.1.5 abaixo.

13.1.5 Na Assembleia prevista no item 13.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as

seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

13.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 13.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

13.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 13.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 13.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

13.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

13.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 6.2 acima.

13.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 4.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

13.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 6.2 acima; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

REGULAMENTO DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Apêndice A - Descritivo da Subclasse A

Este Apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1. Denominação. "Subclasse A".

2. Público- Alvo. Investidores Profissionais, que irão adquirir as Cotas da Subclasse A mediante oferta pública nos termos da Resolução CVM 160.

3. Apêndice. Aplicam-se às Cotas da Subclasse A todas as previsões do Anexo da Classe Única, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

4. Preço de Emissão. As Cotas da Subclasse A terão preço de emissão correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse A.

4.1. As Cotas da Subclasse A subscritas após 3 (três) meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe terão seu preço de emissão atualizado pelo Retorno Preferencial calculado entre (a) a data de realização da primeira Chamada de Capital da Classe e (b) o último Dia Útil anterior à deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, ou Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas da Subclasse A, *pro rata temporis,* considerando os Dias Úteis entre estas datas e considerando como base um ano de 252 Dias Úteis.

4.2. O preço de emissão das novas Cotas Subclasse A será aprovado no respectivo ato que deliberar a emissão de novas Cotas Subclasse A, observado o item 4.1 acima.

5. Taxa de Administração. Observando o disposto no item 6.1 do Anexo, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse A corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

5.1. A Subclasse A arcará com a Taxa de Administração de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

6. Taxa de Gestão. Observando o disposto no item 6.2 Anexo, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse A corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

6.1. A Subclasse A arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

7. Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse A, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

7.1. A Subclasse A arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

8. Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse A às Cotas de Subclasse B, Cotas de Subclasse C e Cotas de Subclasse D para efeito de distribuições.

9. Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A; e

(d) Divisão 80/20: Por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das distribuições realizadas.

9.1. As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional ou, desde que aprovado em Assembleia, em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

REGULAMENTO DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Apêndice B - Descritivo da Subclasse B

Este Apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1. Denominação. "Subclasse B".

2. Público- Alvo. Investidores Profissionais, que irão adquirir as Cotas da Subclasse B mediante oferta pública nos termos da Resolução CVM 160.

3. Apêndice. Aplicam-se às Cotas da Subclasse B todas as previsões do Anexo da Classe Única, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

4. Preço de Emissão. As Cotas da Subclasse B terão preço de emissão correspondendo a R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por Cota Subclasse B.

4.1. As Cotas da Subclasse B subscritas após 3 (três) meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe terão seu preço de emissão atualizado pelo Retorno Preferencial calculado entre (a) a data de realização da primeira Chamada de Capital da Classe e (b) o último Dia Útil anterior à deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, ou Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas da Subclasse B, *pro rata temporis,* considerando os Dias Úteis entre estas datas e considerando como base um ano de 252 Dias Úteis.

4.2. O preço de emissão das novas Cotas Subclasse B será aprovado no respectivo ato que deliberar a emissão de novas Cotas Subclasse B, observado o item 4.1 acima.

5. Taxa de Administração. Observando o disposto no item 6.1 do Anexo, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse B corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

5.1. A Subclasse B arcará com a Taxa de Administração de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

6. Taxa de Gestão. Observando o disposto no 6.2 Anexo, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse B corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

6.1. A Subclasse B arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

7. Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse B, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

7.1. A Subclasse B arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

8. Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse B às Cotas de Subclasse A, Cotas de Subclasse C e Cotas de Subclasse D para efeito do recebimento de distribuições.

9. Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse B; e

(d) Divisão 70/30: Por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 30% (trinta por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das distribuições realizadas.

9.1. As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional ou, desde que aprovado em Assembleia, em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

REGULAMENTO DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Apêndice C - Descritivo da Subclasse C

Este Apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1. Denominação. "Subclasse C".

2. Público-Alvo. Investidores Qualificados, que irão adquirir as Cotas da Subclasse C mediante oferta pública nos termos da Resolução CVM 160.

3. Apêndice. Aplicam-se às Cotas da Subclasse C todas as previsões do Anexo da Classe Única, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

4. Preço de Emissão. As Cotas da Subclasse C terão preço de emissão correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse C.

4.1. As Cotas da Subclasse C subscritas após 3 (três) meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe terão seu preço de emissão atualizado pelo Retorno Preferencial calculado entre (a) a data de realização da primeira Chamada de Capital da Classe e (b) o último Dia Útil anterior à deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, ou Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas da Subclasse C, *pro rata temporis,* considerando os Dias Úteis entre estas datas e considerando como base um ano de 252 Dias Úteis.

4.2. O preço de emissão das novas Cotas Subclasse C será aprovado no respectivo ato que deliberar a emissão de novas Cotas Subclasse C, observado o item 4.1 acima

5. Taxa de Administração. Observando o disposto no item 6.1 do Anexo, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse C corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

5.1. A Subclasse C arcará com a Taxa de Administração de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

6. Taxa de Gestão. Observando o disposto no item 6.2 Anexo, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse C corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

6.1. A Subclasse C arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

7. Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse C, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

7.1. A Subclasse C arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

8. Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse C às Cotas de Subclasse A, Cotas de Subclasse B e Cotas de Subclasse D para efeito de distribuições.

9. Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(a) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse C.

(d) Divisão 80/20: Por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das distribuições realizadas.

9.1. As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional, desde que aprovado em Assembleia, ou em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

REGULAMENTO DO GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Apêndice D - Descritivo da Subclasse D

Este Apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.

1. Denominação. "Subclasse D".

2. Público-Alvo. Investidores Qualificados, que irão adquirir as Cotas da Subclasse D mediante oferta pública nos termos da Resolução CVM 160.

3. Apêndice. Aplicam-se às Cotas da Subclasse D todas as previsões do Anexo da Classe Única, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

4. Preço de Emissão As Cotas da Subclasse D terão preço de emissão correspondendo a R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por Cota Subclasse D.

4.1. As Cotas da Subclasse D subscritas após 3 (três) meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe terão seu preço de emissão atualizado pelo Retorno Preferencial calculado entre (a) a data de realização da primeira Chamada de Capital da Classe e (b) o último Dia Útil anterior à deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, ou Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas da Subclasse D, *pro rata temporis,* considerando os Dias Úteis entre estas datas e considerando como base um ano de 252 Dias Úteis.

4.2. O preço de emissão das novas Cotas Subclasse D será aprovado no respectivo ato que deliberar a emissão de novas Cotas Subclasse D, observado o item 4.1 acima.

5. Taxa de Administração. Observando o disposto no item 6.1 do Anexo, a Taxa de Administração devida pelos Cotistas da Subclasse D corresponde ao percentual descrito na tabela abaixo a.a., calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R$200.000.000,00	0,15
De R$200.000.000,00 a R$500.000.000,00	0,12
Acima R$500.000.000,00	0,09

5.1. A Subclasse D arcará com a Taxa de Administração de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

6. Taxa de Gestão. Observando o disposto no item 6.2 Anexo, a Taxa de Gestão devida pelos Cotistas da Subclasse D corresponde ao percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano) sobre a soma entre (a) o Patrimônio Líquido da Classe e (b) os montantes correspondentes a dívidas contraídas, direta ou indiretamente, pela Classe ou pelo Fundo, desde que diretamente relacionadas ao desenvolvimento dos Imóveis Alvo.

6.1. A Subclasse D arcará com a Taxa de Gestão de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

7. Taxa de Custódia. A Taxa de Custódia devida pelos Cotistas da Subclasse D, corresponde a 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo mensal será de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês.

7.1. A Subclasse D arcará com a Taxa de Custódia de forma *pro rata* a sua participação no Patrimônio Líquido da Classe.

8. Amortização e Resgate. Observado o disposto no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, em caso de liquidação do Fundo, não haverá preferência das Cotas de Subclasse D às Cotas de Subclasse A, Cotas de Subclasse B e Cotas de Subclasse C para efeito de distribuições.

9. Distribuições. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance, calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestora e dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos.

(e) Retorno do Capital Integralizado: em primeiro lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse D, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(f) Retorno Preferencial: em segundo lugar, as distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse D, proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse D, até que estes tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(g) *Catch Up*: em terceiro lugar, uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(b)" acima, 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do montante total das distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse D.

(h) Divisão 70/30: Por fim, após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(c)" acima, qualquer distribuição será alocada de forma que: (a) a Gestora receba o valor correspondente a 30% (trinta por cento) da soma das distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das distribuições realizadas.

9.1. As distribuições acima descritas poderão ser realizadas pela Administradora, mediante orientação da Gestora, a título de distribuição de lucros ou, ainda, a título de amortização de suas Cotas, podendo ser pagas, a critério da Gestora e mediante orientação à Administradora, em moeda corrente nacional, desde que aprovado em Assembleia, ou em Ativos Imobiliários, desde que, neste último caso, tais ativos constituam valores mobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliários devidamente listados e negociados em ambiente de bolsa.

APENSO 1
GLOSSÁRIO

Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta Cláusula, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

"Acordo Operacional"	Significa o instrumento particular celebrado entre a Administradora e a Gestora para disciplinar a prestação de serviços por estes ao Fundo e à Classe.
"**Administradora**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
"**ANBIMA**"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"**Anexo**"	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
"Anexo Normativo III"	O Anexo Normativo III, referente aos fundos de investimento imobiliário, da Resolução CVM 175, conforme alterado.
"Apêndice"	Significa a parte do Anexo da Classe que disciplina as características específicas da respectiva subclasse de Cotas, de modo complementar ao disciplinado no Anexo.
"**Assembleia**"	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
"**Ativos da Classe**"	São os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros de Liquidez, os Imóveis e os Outros Ativos que compõem a carteira da Classe, conjuntamente.

"**Ativos Financeiros de Liquidez**"	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 7.6 do Anexo.
"Ativos Imobiliários"	Significam as quotas e/ou ações de sociedade de propósito específico cujo objeto social exclusivo esteja em conformidade com a Política de Investimentos da Classe, nos termos do item 7.2 do Anexo I deste Regulamento, cuja administração e gestão sejam exercidas pela Gestora, e cujo objetivo principal consista na realização de investimento no Imóvel Alvo.
"**Auditor Independente**"	A empresa de auditoria independente contratada para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe.
"**B3**"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"**BACEN**"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
"Capital Integralizado"	O valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas na Classe.
"Capital Subscrito"	A soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor da Classe, a título de subscrição de Cotas.
"Chamada de Capital"	Cada aviso entregue aos Cotistas, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pela Administradora, conforme instruído pela Gestora, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo ou da Classe.

"**Código ANBIMA**"	Significa o Código de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA, conforme alterado.
"Compromisso de Investimento"	Cada "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
"**Classe**"	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
"**CNPJ**"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Cotas**"	Todas as cotas emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Cotas Subclasse A"	Quaisquer das cotas de subclasse A emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Apêndice A.
"Cotas Subclasse B"	Quaisquer das cotas de subclasse B emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Apêndice B.
"Cotas Subclasse C"	Quaisquer das cotas de subclasse C emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Apêndice C.
"Cotas Subclasse D"	Quaisquer das cotas de subclasse D emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Apêndice D.
"**Cotista**"	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas da Classe.
"**Custodiante**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o

	nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
"**CVM**"	Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Início do Fundo**"	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse.
"**Data de Início da Classe**"	Tem o significado correspondente à Data de Início do Fundo.
"**Decreto nº 6.306/07**"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"**Demais Prestadores de Serviços**"	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 3ª do Anexo.
"Demandas"	As decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativa incorrida por cada Prestador de Serviço, nos limites de sua respectiva esfera de responsabilidade, conforme definido no item 2.3 da Parte Geral.
"**Dia Útil**"	Cada dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro, conforme especificado na Resolução CMN nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020.
"**FII**"	Fundo de investimento imobiliários constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.
"**Fundo**"	**GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.514.416/0001-69.
"**Gestora**"	**GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestora de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08.

"Imóveis"	Os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o mercado imobiliário em geral, incluindo, mas não se limitando aos setores de logística ou multiuso (misto), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel, deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pela Administradora.
"Imóveis Alvo"	Significam os Imóveis a serem investidos pela Classe por meio de uma ou mais SPEs, que compreendem área designada para empreendimento imobiliário do tipo galpão, localizado no município de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, nas proximidades do Rodoanel, destinado à locação para fins logísticos e/ou de *data center*.
"**Investidores Profissionais**"	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"Justa Causa"	Significa **(i)** existência de sentença arbitral ou judicial, em ambos os casos proferida por órgão colegiado, cujos efeitos não estejam suspensos em até 20 (vinte) Dias Úteis, e enquanto durarem tais efeitos, e que reconheça que a Gestora atuou com fraude, culpa grave, dolo, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas funções e responsabilidades como Gestora; **(ii)** existência de processo judicial no qual haja condenação por órgão colegiado da Gestora, seus sócios e/ou diretores por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; **(iii)** qualquer descumprimento das regras da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e/ou suas futuras regulamentações pela Gestora, devidamente comprovado por sentença arbitral ou decisão administrativa ou judicial proferida por órgão colegiado; **(iv)** violação de Legislação Socioambiental, exclusivamente nos casos em que a Gestora não tiver empreendido esforços razoáveis para identificar ou prevenir a sua violação; **(v)** o descredenciamento da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por decisão da CVM, ou o impedimento, por decisão judicial transitada em julgado, sentença arbitral cujos efeitos não estejam suspensos ou decisão final e irrecorrível da CVM (ainda que caiba recurso judicial posterior), de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou, ainda, **(iv)** a ocorrência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.
"Legislação Socioambiental"	Significa quaisquer leis, regras, regulamentações, diretrizes ou normas que disponham sobre condições de trabalho ou ambientais no Brasil.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Multa por Destituição"	Multa paga à Gestora, nos termos do item 4.14 do Anexo, em caso de destituição ou substituição da Gestora.
"Outros Ativos"	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por

	instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
"**Patrimônio Líquido**"	Significa o patrimônio líquido da Classe.
"Partes Indenizáveis"	Significa a Administradora, a Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, conforme definidas na regulamentação aplicável da CVM.
"Período de Investimento"	Tem o significado previsto no item 1.4 do Anexo.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita na cláusula 7 do Anexo.
"Prestadores de Serviços"	A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto.
"Primeira Emissão"	Primeira emissão de Cotas da Classe, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 9.3 do Anexo.

"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 31 de março de 2025.
"**Regulamento**"	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
"Renúncia Motivada"	A renúncia expressa e a exclusivo critério da Gestora à prestação de serviços de gestão profissional da carteira do Fundo em razão de qualquer uma dentre as seguintes hipóteses: **(i)** os Cotistas, reunidos em Assembleia e sem concordância da Gestora, deliberem e/ou promovam qualquer alteração neste Regulamento que, direta ou indiretamente, **(a)** altere a Política de Investimentos da Classe, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance (incluídas as taxas eventualmente devidas em razão de destituição da Gestora com Justa Causa, nos termos do Anexo, mas exceto no caso de orientação da CVM e/ou da ANBIMA nesse sentido) e/ou o Capital Autorizado em mais do que 50% (cinquenta por cento), sendo descontado eventual nova emissões de cotas dentro do Capital Autorizado, **(b)** altere os termos, condições e/ou regras relativos à substituição da Gestora, incluindo as previsões sobre Renúncia Motivada, e com ou sem Justa Causa, **(c)** altere as competências, poderes, responsabilidades e obrigações da Gestora de outro modo dificultem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Regulamento, **(d)** inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte da Gestora, dos investimentos e/ou desinvestimentos realizados nos termos da Política de Investimentos da Classe, incluindo a criação de mecanismos de deliberação não contemplados na estrutura de governança descrita na versão do Regulamento aprovada quando da contratação da Gestora, notadamente por meio da instalação de comitês e/ou conselhos que dificultem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Regulamento, **(e)** altere as matérias que

	são de competência privativa da Assembleia ou o seu quórum de deliberação, exceto se permitido pela Regulamentação em vigor, **(f)** altere o rol de despesas e encargos do Fundo (e respectivos limites), de modo a prejudicar a execução da Política de Investimentos da Classe, conforme critério de aferição da Gestora, exceto se permitido pela Regulamentação em vigor.
"Retorno Preferencial"	O retorno preferencial alvo da Classe, correspondente à variação do IPCA acrescida de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista. O Retorno Preferencial não representa e não deve ser considerado como hipótese, promessa, sugestão ou garantia de rentabilidade futura ou qualquer forma de garantia aos Cotistas da Classe.
"Retorno do Capital Integralizado"	Distribuições integralmente destinadas aos Cotistas, de maneira *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.
"Resolução CVM 30"	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 160**"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM 175**"	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SPE"	Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM 175.
"**Taxa de Administração**"	Remuneração devida nos termos do item 6.1 do Anexo.
"**Taxa de Custódia**"	Remuneração devida nos termos do item 6.3 do Anexo.
"**Taxa de Distribuição Primária**"	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de ofertas públicas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual

	fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
"**Taxa de Gestão**"	Remuneração devida nos termos do item 6.2 do Anexo.
"**Taxa de Performance**"	Remuneração devida nos termos do item 6.7 do Anexo.

ANEXO III

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Galoppo

Estudo de Viabilidade

Galoppo Rodoanel Desenvolvimento
Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

Coordenador Líder
ORIZ ASSESSORIA

BancoDaycoval

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA
Coordenadores de Ofertas Públicas

CONFIDENCIAL

Introdução ao Estudo de Viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade tem como objetivo avaliar o potencial de valorização e retorno do empreendimento logístico a ser desenvolvido em Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo com os recursos a serem obtidos na primeira emissão de cotas da Classe Única do Galoppo Rodoanel Desenvolvimento Fundo de Investimento Responsabilidade Limitada, alinhado ao seu objetivo de geração de ganho de capital.

O projeto será implantado em um terreno com área total de 1.200.000 m², com previsão de 246.000 m² de ABL, distribuídos em dois platôs de galpões logísticos de padrão classe AAA e uma área destinada à implantação de data center.

Localizado em região estratégica da Grande São Paulo, o empreendimento busca atender à demanda crescente por ativos logísticos e de infraestrutura digital, com foco em valorização do terreno, desenvolvimento técnico e posterior monetização por meio de locação e venda do imóvel.

CONFIDENCIAL

Agenda

1	Apresentação da Gestora
2	Tese de Investimento
3	Empreendimento e Mercado
4	Análise de Investimento
5	Cronograma e Custos de Distribuição

Galoppo

Apresentação da Gestora

Gestora de FIIs, especializada na aquisição e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários

Com mais de 10 anos de experiência, após uma reestruturação estratégica, a empresa consolida e amplia sua posição no mercado

Galoppo é a evolução da BlueCap, uma gestora especializada em FIIs com foco em empreendimentos imobiliários

A Galoppo nasce para reforçar esse novo momento, com inovações que aprimoram ainda mais sua gestão, focada nos clientes e com valores que têm sido o pilar do nosso trabalho

Fundos Imobiliários

O BlueCap Log (BLOG11) é um fundo de renda imobiliário focado na diversificação de ativos e ocupantes

Estratégia: Renda
Segmento Logístico
ABL (m²) 224.769,48
Ativos: 6

O BlueCap Desenvolvimento Logístico, é um fundo de desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, na região de Extrema – MG

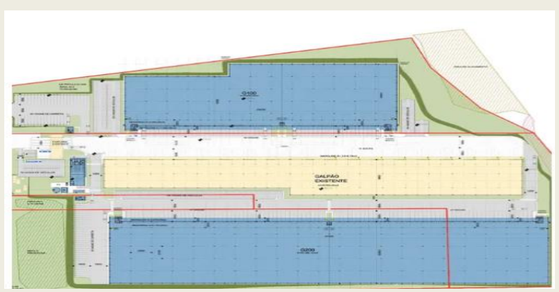
Estratégia: Desenvolvimento
Segmento Logístico
ABL (m²) 50.312,00
Ativos: 1

O BlueCap Last Mile, é um fundo de desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, na região de Diadema – SP

Estratégia: Desenvolvimento
Segmento Logístico
ABL (m²) 20.144,00
Ativos: 1

O ETT BlueCap, é um fundo de desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, na região de Camaçari – BA

Estratégia: Desenvolvimento
Segmento Logístico
ABL (m²) 88.415,44
Ativos: 1



Fonte: Análise interna Galoppo

Atuação em todo ciclo de vida dos ativos

Gestão de Riscos e Compliance →

Operações e Back-Office →

Valores

- Integridade
- Responsabilidade
- Comprometimento
- Excelência
- Visão de Longo Prazo

Fonte: Análise interna Galoppo

2014

Fundação da RED - Primeira empresa do Grupo

2015

Aquisição de ativos logísticos para BARZEL - GIC

Aquisição VBI Log Extrema

2016

Conclusão da fase I do VBI Log Extrema

2017

Estruturação CD Privalia Extrema

Estruturação CMO LATAM Guarulhos

2018

Aquisição KSMLog Extrema

Concepção do RioGaleão Log

2019

Gestão de ativos GP Investments (RJ)

Fundação da BlueCap

2020

1ª Emissão de Cotas: BLCP11

2ª Emissão de Cotas: BLCP11

2021

1ª Emissão de Cotas: BlueCap Desenvolvimento Logístico I FII

3ª Emissão de Cotas: BLCP11

2022

Expansão do ativo BlueCap Desenvolvimento Logístico I FII (35 mil m² para 50 mil m²)

Incorporação do BLCP11 pelo BTLG11

2023

1ª Emissão de Cotas BlueCap Last Mile I FII

2024

Reestruturação societária e criação da marca Galoppo

1ª Emissão de Cotas: BLOG11

1ª Emissão de Cotas: ETT BlueCap FII

2025

2ª Emissão de Cotas: BLOG11

Fonte: Análise interna Galoppo

CONFIDENCIAL

Sócios

Claudio Algranti
CEO

Sócio fundador da Galoppo. Com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, foi fundador da BlueCap, onde liderou iniciativas na área de assessoria e produtos estruturados, contribuindo para o desenvolvimento e crescimento da empresa.
Desde 2014, foi responsável pela área de assessoria e produtos estruturados da RED. Antes disso, atuou como Diretor de Produtos Imobiliários na Claritas Investimentos e como Gerente Geral de M&A e Novos Negócios na Cyrela.
Iniciou sua carreira no Citibank e na Trevisan Auditores.
É formado em Economia pela PUC/SP e possui MBA em Finanças pela FGV/SP.

Luiz Guilherme Pepe Muniz
CIO

Iniciou sua trajetória no Banco Santander, onde teve uma atuação significativa no mercado. Posteriormente, atuou como Coordenador de M&A na Brazil Hospitality Group, além de exercer o cargo de Gerente de Novos Negócios na Cyrela e na HSI – Hemisfério Sul Investimentos, onde liderou a área de novos negócios.
Desde 2015, Luiz Pepe é sócio e CEO do grupo Batata DIPZ. Em 2023, ingressou como sócio na Galoppo, onde contribui para o desenvolvimento e estruturação de novos projetos.
É formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

Flavio Martins Ferreira
CCO

Iniciou sua carreira no escritório Pinheiro Neto Advogados, onde atuou por 12 anos. Em 2010, passou a atuar como diretor jurídico e de compliance na Gávea Investimentos e na GLP Capital Partners.
Desde 2015 atua no mercado imobiliário, sendo responsável pela área jurídica e compliance na GLP Capital Partners, onde permaneceu por mais de 9 anos, atuando como diretor jurídico/compliance no Brasil e diretor global de compliance.
É formado pela Universidade Paulista (2001) e possui um LL.M. em International Corporate Law pela Cornell University (2008).

Fernando Moliterno
Head de Desenvolvimento

Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário, construiu uma carreira sólida na Idea!zarvos, onde atuou entre 2011 e 2024, liderando as áreas Comercial e Vendas, Novos Negócios e Incorporação. Em 2023, assumiu a posição de COO da empresa.
Especializado em Incorporação, Novos Negócios, Gestão de Ativos Corporativos, Marketing e Vendas, Fernando combina visão estratégica e expertise no desenvolvimento de projetos.
É formado em Arquitetura pela Universidade Mackenzie de São Paulo e possui Pós-Graduação em Urbanismo pela Universidade Politécnica de Catalunha, em Barcelona.

Ana Mirelle Mendonça
Head Financeiro e Controladoria

Com mais de 15 anos de experiência nas áreas de tesouraria, processos financeiros e controladoria., ao longo de sua carreira, passou por empresas como Cyrela e Sinco Engenharia, antes de integrar o time da RED em 2017.
Formada em Administração pela Universidade Anhembi Morumbi, também possui um MBA em Gestão de Negócios pela FMU.

João Victor Parra De Lazzari
Diretor de Gestão e Investimentos

Diretor de Gestão na Galoppo, com atuação nas frentes de estruturação financeira e novos negócios no setor imobiliário. Atuou na Integral Group, onde participou da originação e modelagem de operações de crédito via CRI e da gestão de fundos.
Também trabalhou na Brainvest, passando pelas áreas de investimentos e tecnologia, com foco em alocação de portfólio, análise financeira e desenvolvimento de soluções operacionais.
É formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP, tendo se graduado entre os três melhores alunos do curso. Possui certificações CGA, CGE e CEA.

Fonte: Análise interna Galoppo| Linkedin

CONFIDENCIAL

Agenda

1 Apresentação da Gestora

2 Tese de Investimento

3 Empreendimento e Mercado

4 Análise de Investimento

5 Cronograma e Custos de Distribuição

Galoppo

Tese de Investimentos

Oportunidade Setorial

O setor logístico brasileiro passa por uma **transformação estrutural** impulsionada por mudanças no consumo, tecnologia e cadeias produtivas cada vez mais complexas

Em 2024, o e-commerce movimentou:

- **US$ 346 bilhões,** com **92%** das transações em lojas nacionais

Para 2025, a expectativa é que o comércio eletrônico cross-border **cresça 32%** (PAYMENTSCMI, 2025)

Além do e-commerce, o crescimento das operações 3PL, da produção regionalizada e do consumo de bens de rápido giro reforça a demanda por infraestrutura logística moderna, com imóveis de alta qualidade, tecnologia e localização estratégica

Dinâmica do Mercado Local

*O mercado de galpões logísticos num raio de 30 km de São Paulo apresenta forte maturidade e alta demanda, refletida na queda de **25% na taxa de vacância entre o 4T23 e fevereiro de 2025** (Buildings)

A escassez de ativos modernos e a valorização dos aluguéis **impulsionam a atratividade da região**, com preços médios de **R$ 42,67/m²/mês** na capital **e acima de R$ 33/m²/mês** no entorno (Colliers; Buildings), reforçando o potencial de retorno para novos empreendimentos logísticos

Diferenciais Competitivos e Inovação

A digitalização pode acelerar a valorização dos ativos logísticos. Segundo a IBM (2025):

- **78%** das empresas no Brasil pretendem ampliar investimentos em inteligência artificial até o fim do ano. Essa tendência impulsiona a demanda por galpões com infraestrutura tecnológica e integração com data centers

O mercado de data centers:

- **Cresce 20%** ao ano no Brasil (O Globo, 2025), com contratos mais longos, baixa vacância e maior receita por m². Segundo Cushman & Wakefield e ABDC, esses ativos oferecem retorno superior aos galpões tradicionais, sendo uma alternativa estratégica para diversificação de portfólio

*** Qualquer rentabilidade prevista no material não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos potenciais investidores.**

Fonte: Análise interna Galoppo/ https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2025/07/03/mercado-de-data-center-vive-boom-com-uso-da-ia.ghtml-https://revista.buildings.com.br/galpoes-logisticos-de-sp/ - https://revista.buildings.com.br/mercado-logistico-nacional/https://paymentscmi.com/e-commerce-infographics/2025_PCMI_Brasil-Raio-x-comercio-eletronico_BRTP.pdf - https://www.infomoney.com.br/onde-investir/galpoes-logisticos-atingem-menor-vacancia-da-serie-historica-em-sp-aponta-colliers/ - https://www.cushmanwakefield.com/en/insights - https://datacenter.org.br - https://exame.com/carreira/78-das-empresas-devem-ampliar-investimento-em-ia-ate-o-final-de-2025-segundo-estudo/

A tese de investimento está focada no desenvolvimento de um ativo logístico de alto padrão, visando valorização patrimonial e ganho de capital

Essa abordagem permite avaliar a viabilidade econômica do projeto com base em premissas realistas e mensurar o retorno potencial sobre o capital investido

Galoppo

Desenvolvimento Logístico

Localização

Avaliação criteriosa da localização com base em fatores logísticos, acessibilidade e potencial de valorização;
Análise de dados de mercado para validar demanda e perspectivas econômicas da região do Rodoanel

Planejamento e Desenvolvimento

Definição do escopo técnico: construção de galpões classe AAA e instalação de data center
Estimativa rigorosa dos custos de implantação e investimentos em infraestrutura

KPIs Estratégicos do Projeto

Obtenção e análise de indicadores-chave (KPIs), de modo a mensurar a atratividade econômica do investimento;
Exemplos incluem: TIR, MOIC, Margem Líquida e Yield on Cost

Estimativa dos ingressos provenientes de locação e da receita esperada na venda final do ativo
Inclusão de despesas operacionais, custos de manutenção e investimentos ao longo do horizonte do projeto

Fonte: Análise interna Galoppo

CONFIDENCIAL

Metodologia

Fluxo de Caixa

A análise econômico-financeira do empreendimento logístico no Rodoanel foi realizada com base na metodologia de Fluxo de Caixa.

Esta abordagem projeta os fluxos futuros de receitas e despesas do projeto e permite mensurar a atratividade do projeto sob uma ótica de geração de valor.

Estudo de Premissas

Estudo de premissas do projeto, englobando premissas de todo o ciclo de desenvolvimento.
Dentre elas, tem-se premissas relacionadas a custos com terreno, obras, despesas operacionais, receitas com aluguéis e valor de venda, além de premissas de duração de cada etapa do projeto

Projeção do Fluxo de Caixa

Organização e montagem de fluxo de caixa do empreendimento, incluindo as 4 etapas de desenvolvimento: aquisição, construção, estabilização e desinvestimento.
A montagem do Fluxo de caixa engloba toda a disposição de custos e receitas ao longo do tempo do projeto e a correção dos valores no tempo por índices inflacionários.

Obtenção e Análise de Resultados

Obtenção e análise de indicadores-chave (KPIs) do empreendimento, de modo a mensurar a atratividade econômica do investimento.
Exemplos incluem: TIR, MOIC, Margem Líquida e Yield on Cost

Fonte: Análise interna Galoppo

CONFIDENCIAL

1 Apresentação da Gestora

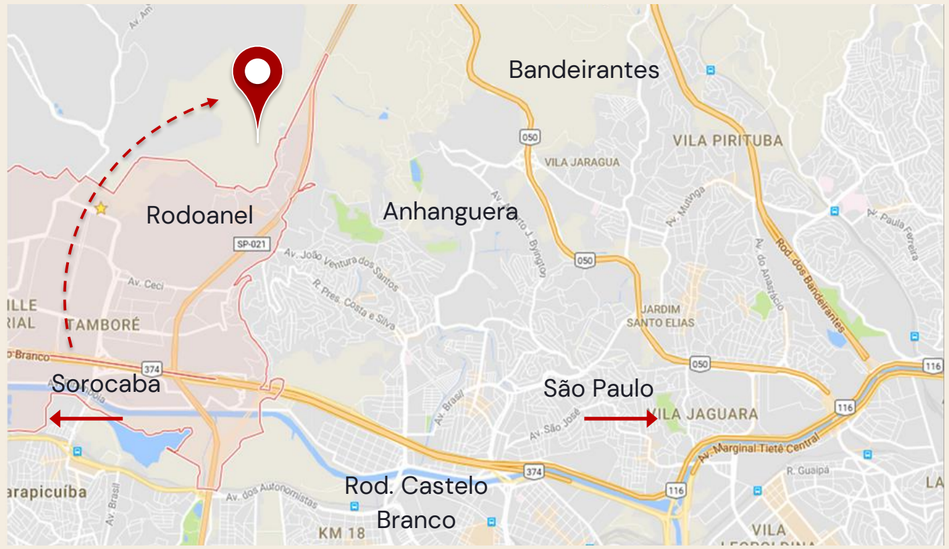
2 Tese de Investimento

3 Empreendimento e Mercado

4 Análise de Investimento

5 Cronograma e Custos de Distribuição

Localização



Localizado no município de Santana de Parnaíba, próximo ao Rodoanel, no estado de São Paulo, o empreendimento oferece acesso facilitado às principais rodovias estaduais e federais, como **Anhanguera**, **Bandeirantes**, Régis Bittencourt, Presidente Dutra e **Castelo Branco**

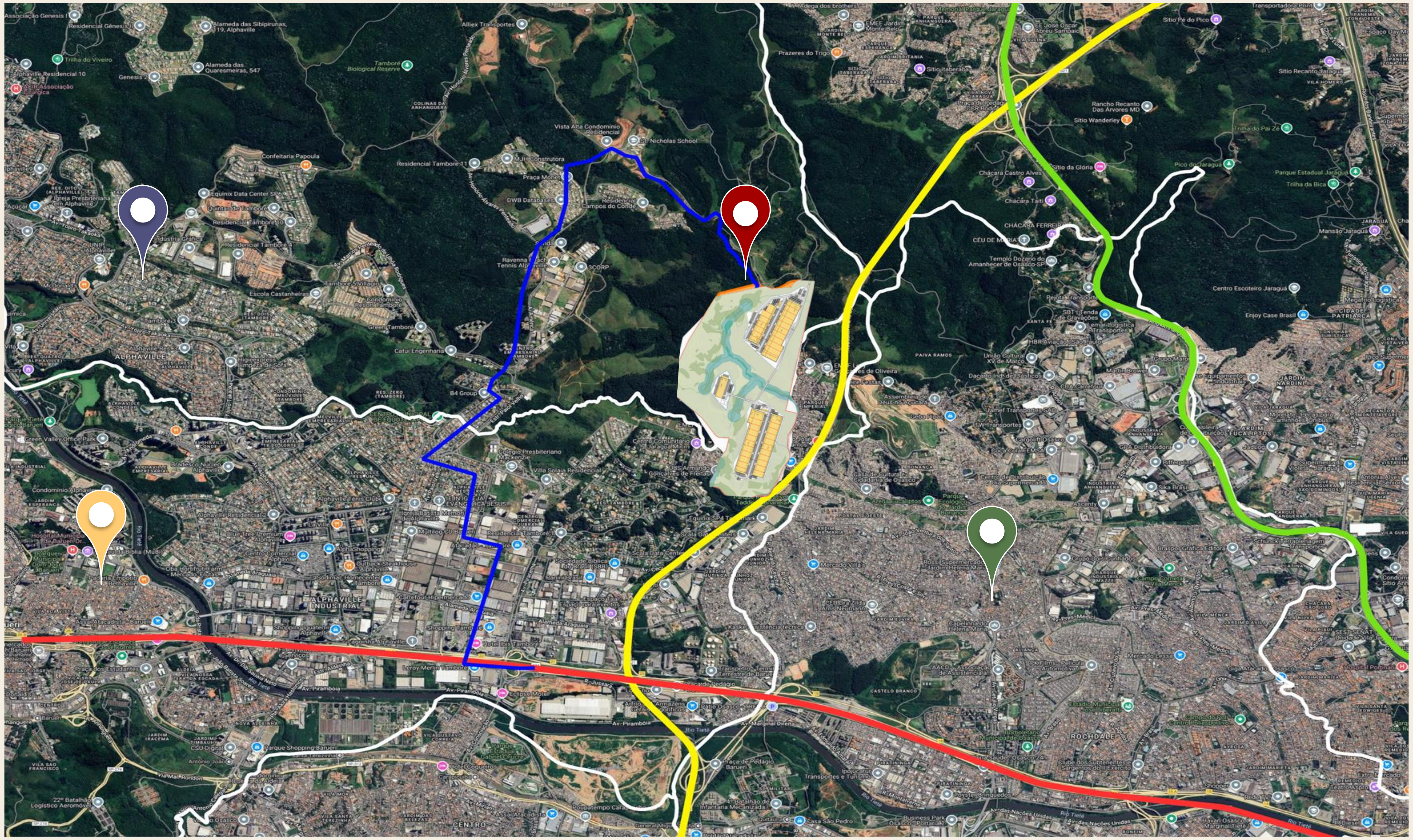
Com uma localização estratégica, garante conectividade com a Região Metropolitana de São Paulo, o Porto de Santos e os aeroportos de Guarulhos e Viracopos

6 km	33 KM	50 KM	88 KM	115 KM
Castelo Branco	São Paulo (Sé)	Aeroporto (GRU)	Aeroporto (VCP)	Porto de Santos

Fontes:
Google Maps - Link 1
Google Maps - Link 2
Google Maps - Link 3
Google Maps - Link 4
Google Maps - Link 5
Análise interna Galoppo

CONFIDENCIAL

Localização do Ativo e Acesso



Acesso

Rod. Castelo Branco

Rod. Anhanguera

Rodoanel

Ativo Logístico

Santana de Parnaíba

Barueri

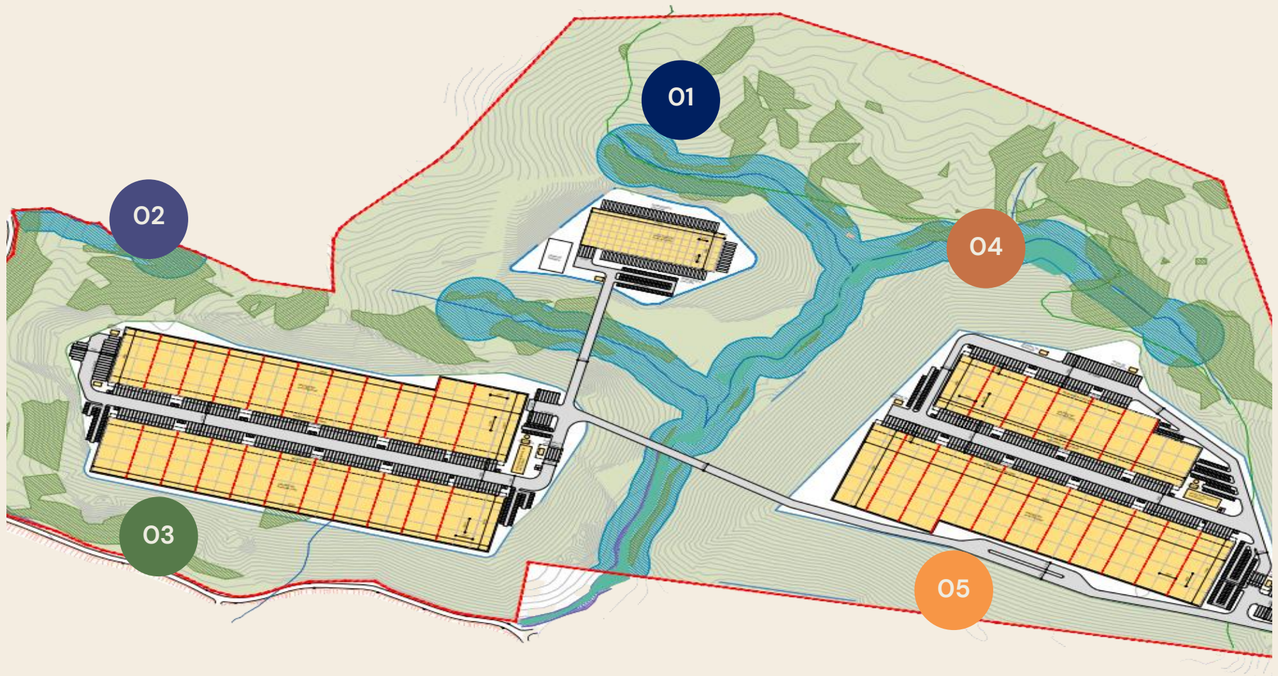
Osasco

Fonte: Análise interna Galoppo

Projeto

Descrição do Projeto

Área do Terreno	1.205.095,18 m²
ABL	246.089,08 m²
Área administrativa	3.210 m²
Docas	383
Nivelamento	Disponível
Pé direito	12 m
Capacidade do Piso	6 t/m²
Sistema Combate Incêndio	J4 - SPK
Vagas	1.205



01 **Data Center**

Pavimento Térreo: 10.407,81 m²
1º Pavimento: 10.407,81 m²
2º Pavimento: 10.407,81 m²
Total: 56.038,29 m²

02 **G400**

Galpão: 47.506,81 m²
Mezanino: 5.397,08 m²
Marquise: 3.041,40 m²
Docas: 93
Total: 56.038,29 m²

03

Galpão: 45.066,11 m²
Mezanino: 5.397,08 m²
Marquise: 3.041,40 m²
Docas: 93
Total: 56.038,29 m²

04 **G100**

Galpão: 27.963,89 m²
Mezanino: 5.876,68 m²
Marquise: 3.311,44 m²
Docas: 104
Total: 37.152,01 m²

05 **G200**

Galpão: 56.700,59 m²
Mezanino: 5.164,20 m²
Marquise: 2.909,97 m²
Docas: 93
Total: 64.867,76 m²

Fonte: Análise interna Galoppo

CONFIDENCIAL

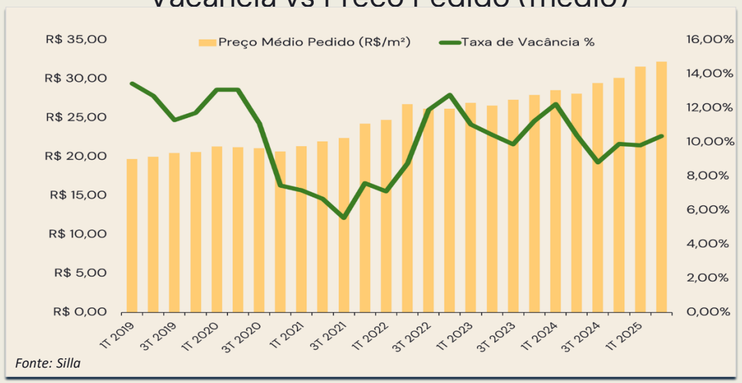
Mercado Imobiliário – São Paulo

Mercado A e A+ | Raio de 30 km

Atualização	Estoque Total	Vacância	Estoque Futuro	Absorção Bruta	Absorção Líquida	Preço Pedido (médio)
2° Trim. 2025	8.969.260 m²	10,36%	388.767 m²	552.797 m²	303.333 m²	R$ 32,24 /m²

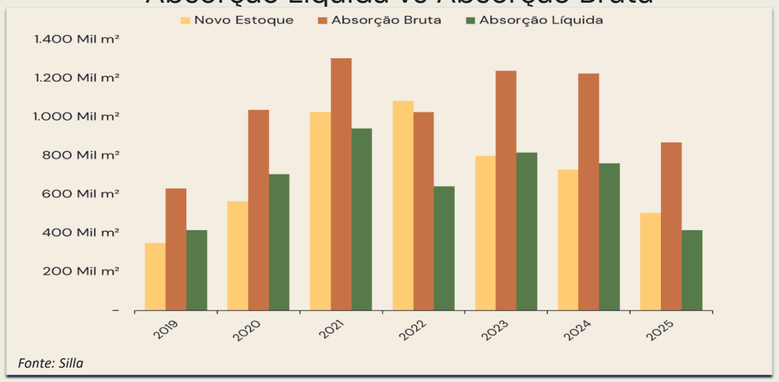
Fonte: Silla

Vacância vs Preco Pedido (médio)



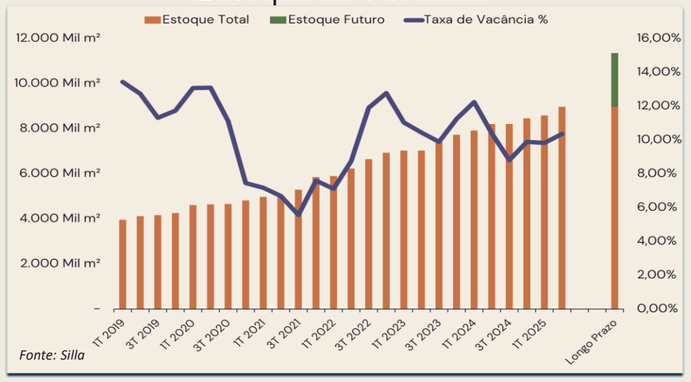
Fonte: Silla

Absorção Líquida vs Absorção Bruta



Fonte: Silla

Estoque vs Vacância



Fonte: Silla

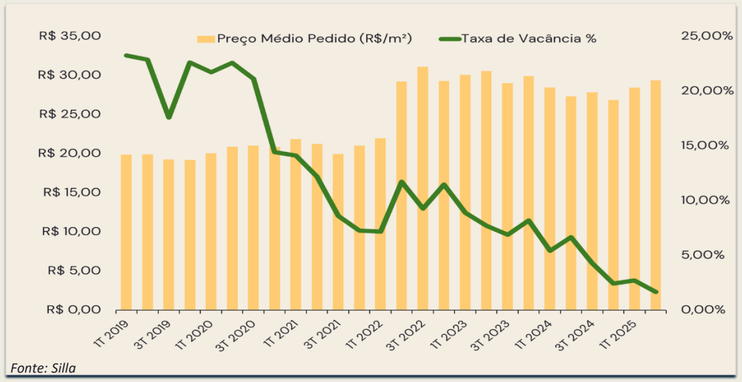
Mercado Imobiliário – Barueri, São Paulo

Mercado A e A+ | Raio de 10 km

Atualização	Estoque Total	Vacância	Estoque Futuro	Absorção Bruta	Absorção Líquida	Preço Pedido (médio)
2° Trim. 2025	1.173.115 m²	1,68%	0 m²	26.541 m²	12.347 m²	R$ 29,37 /m²

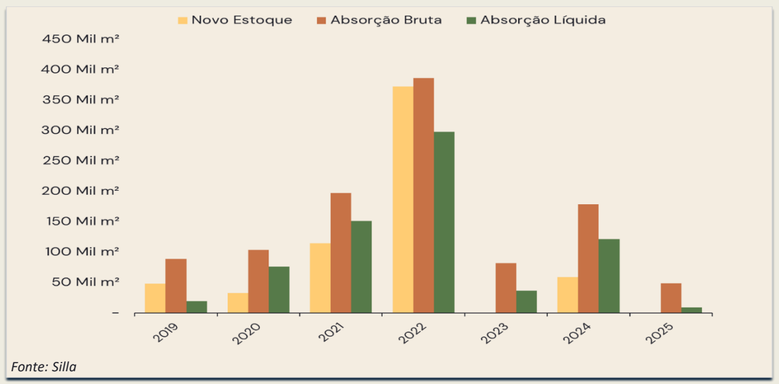
Fonte: Silla

Vacância vs Preço Pedido (médio)



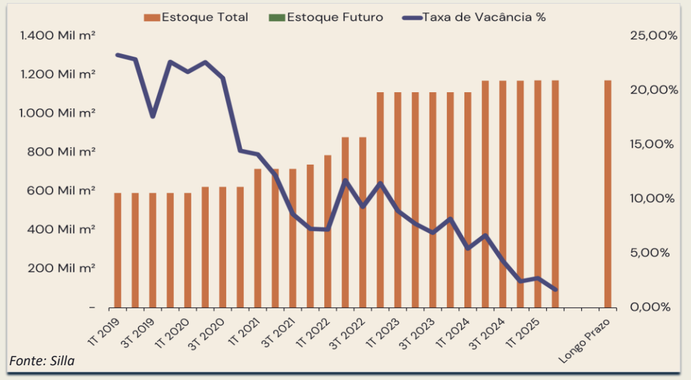
Fonte: Silla

Absorção Líquida vs Absorção Bruta



Fonte: Silla

Estoque vs Vacância



Fonte: Silla

Matriz de Risco

ID	Categoria	Riscos	Risco (A, M, B)	Impacto (A, M, B)	Resposta (Mitigar/Aceitar/Eliminar/Transferir)
01	Tecnico	Coordenação estudos Pré Aquisição	Baixo	Baixo	• Contratação da Gerenciadora EQC para coordenação do processo de Pré Engenharia.
02	Técnico	Estudo de Viabilidade de Acesso	Baixo	Alto	• Contratação empresa Michel Sola • Relatório final entregue em 02/04 indicando viabiliade de acesso
03	Técnico	Estudo Terraplenagem e Sondagem	Alto	Alto	• Contratação empresa Contag • Estudo preliminar finalizado contemplando: Mov. Terra = 4,5M de m3, contenções 30.000m², Custo Parametrizado R$ 180M • Sondagem em fase de contratação
04	Técnico	Estudo Projeto Arquitetônico e Viario Interno	Baixo	Medio	• Contratação empresa Bacco Arquitetura • Estudo de Implantação finalizado contemplando ABL = 246.000m² (sendo 31.000m² Data Center) • Estudo de Viario Interno aguardando Sondagem e Projeto Terraplanagem
05	Técnico	Estudo Viabilidade Ambiental (EVA)	Baixo	Alto	• Contratação empresa ECODUE • Relatorio Final entregue em 13/05 sem restriçoes indicando viabiliade do projeto
06	Técnico	Estudo de Viabilidade Legal (EVTL)	Baixo	Alto	• Em contratação
07	Técnico	Estudo de Viabilidade Energética	Baixo	Alto	• Em contratação
08	Jurídico	Auditoria Legal	Baixo	Alto	• Análise documental/registral do Imovel. • Analise documental proprietário e seus antecessores.

Fonte: Análise interna Galoppo

Agenda

1 Apresentação da Gestora

2 Tese de Investimento

3 Empreendimento e Mercado

4 Análise de Investimento

5 Cronograma e Custos de Distribuição

Galoppo

Análise de Investimento – Custos e Premissas Econômicas

Composição de Custos

Item	R$ x mil	%
Aquisição Terreno	283.600	23,6%
Arquitetura	1.230	0,1%
Aprovações	1.230	0,1%
Terraplanagem	103.500	8,6%
Contrapartidas	30.560	2,5%
Viário	85.567	7,1%
Construção	611.191	50,8%
Marketing	50	0,0%
Gerencia Obra	7.578	0,6%
Comercialização	16.578	1,4%
Custos Legais	80	0,0%
Condomínio	1.934	0,2%
Gestão Desenvolvimento	43.046	3,6%
Contingências	16.820	1,40%
Total Investimentos	**1.202.965**	**100%**

Premissas Econômicas

Prazo Estimado de Obra	30	Meses
Período de Absorção de Locação	12	Meses
Custo de Construção Galpões	1.900	R$ / m²
	408,2	R$ x mil
Custo de Construção Data Center	6.500	R$ / m²
	202,9	R$ x mil
Investimento Total (Hoje)	1.203,0	R$ x mil
Valor de Aluguel Galpões	34,0	R$ / m²
Valor de Aluguel Data Center	120,0	R$ / m²
Período de Retenção (Hold Period)	50	Meses
Taxa Capitalização Venda (Exit Cap)	8,0%	% a.a.

*** Qualquer rentabilidade prevista no material não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos potenciais investidores.**

Fonte: interna Galoppo

Resultados Financeiros

Cenário Macroeconômico
As projeções indicam um ambiente de potencial maior estabilidade nos próximos anos, com expectativa de queda gradual da inflação e da taxa Selic até 2028. Espera-se que o PIB mantenha ritmo de crescimento moderado e o câmbio siga em patamar estável. Esse cenário pode contribuir positivamente para o planejamento e execução de projetos no setor logístico.

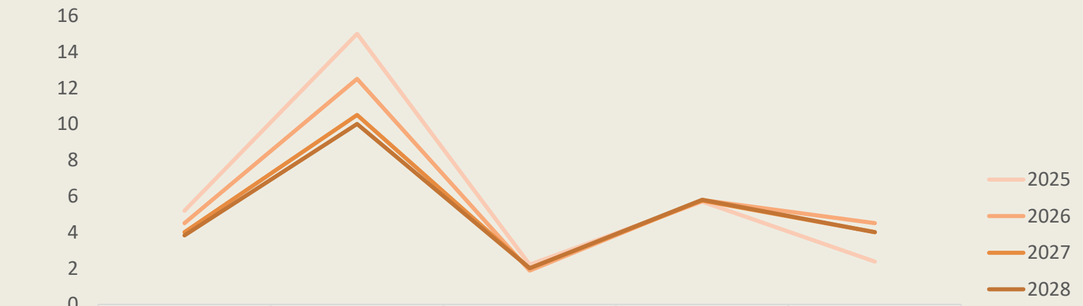
Premissas do Modelo Econômico do Projeto:
- Custo de construção galpões: R$ 1.900/m²
- Custo de construção data center: R$ 6.500/m²
- Valor estimado de locação – galpões: R$ 34/m²/mês
- Valor estimado de locação – data center: R$ 120/m²/mês
- Cap rate de saída: 8,0%
- Prazo total do ciclo (desenvolvimento + estabilização + desinvestimento): 50 meses

Fonte: Análise interna Galoppo. Relatório Focus Bacen de 27/06/2025 https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250627.pdf

Resultados

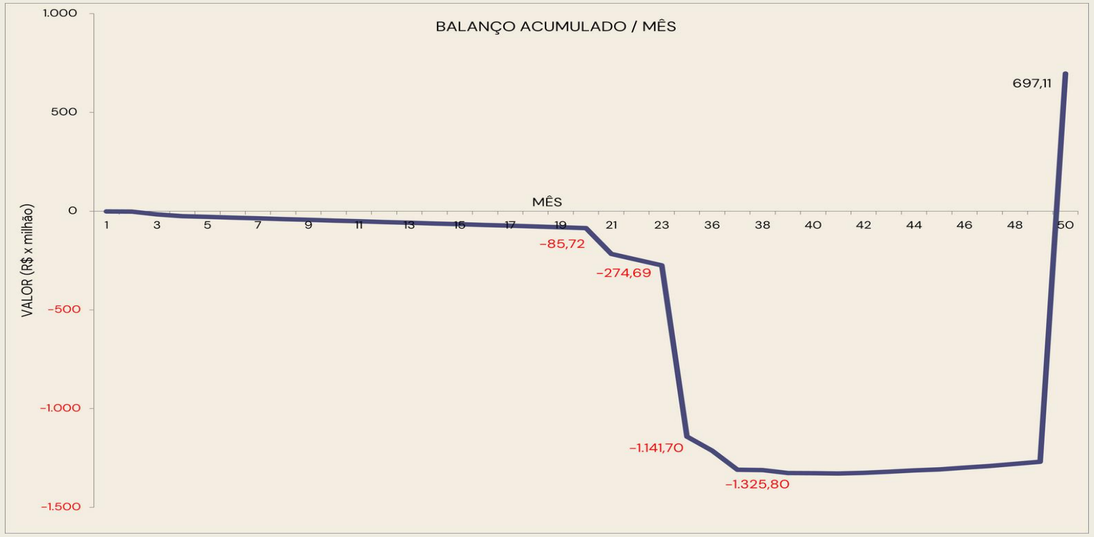
Taxa Interna Retorno (TIR)	25,70%	% a.a.
Taxa Interna Retorno (TIR) Alavancada	29,40%	% a.a.
Múltiplo	1,61	X
Total Net Project Cost	1.328,62	R$ x milhão
Margem Líquida	350,29	R$ x milhão
Yield on Cost (YoC)	11,00%	% a.a.

Projeções Econômicas



	IPCA	SELIC	PIB	CÂMBIO	IGP-M
2025	5,2	15	2,21	5,7	2,37
2026	4,5	12,5	1,87	5,79	4,5
2027	4	10,5	2	5,75	4
2028	3,83	10	2	5,8	4

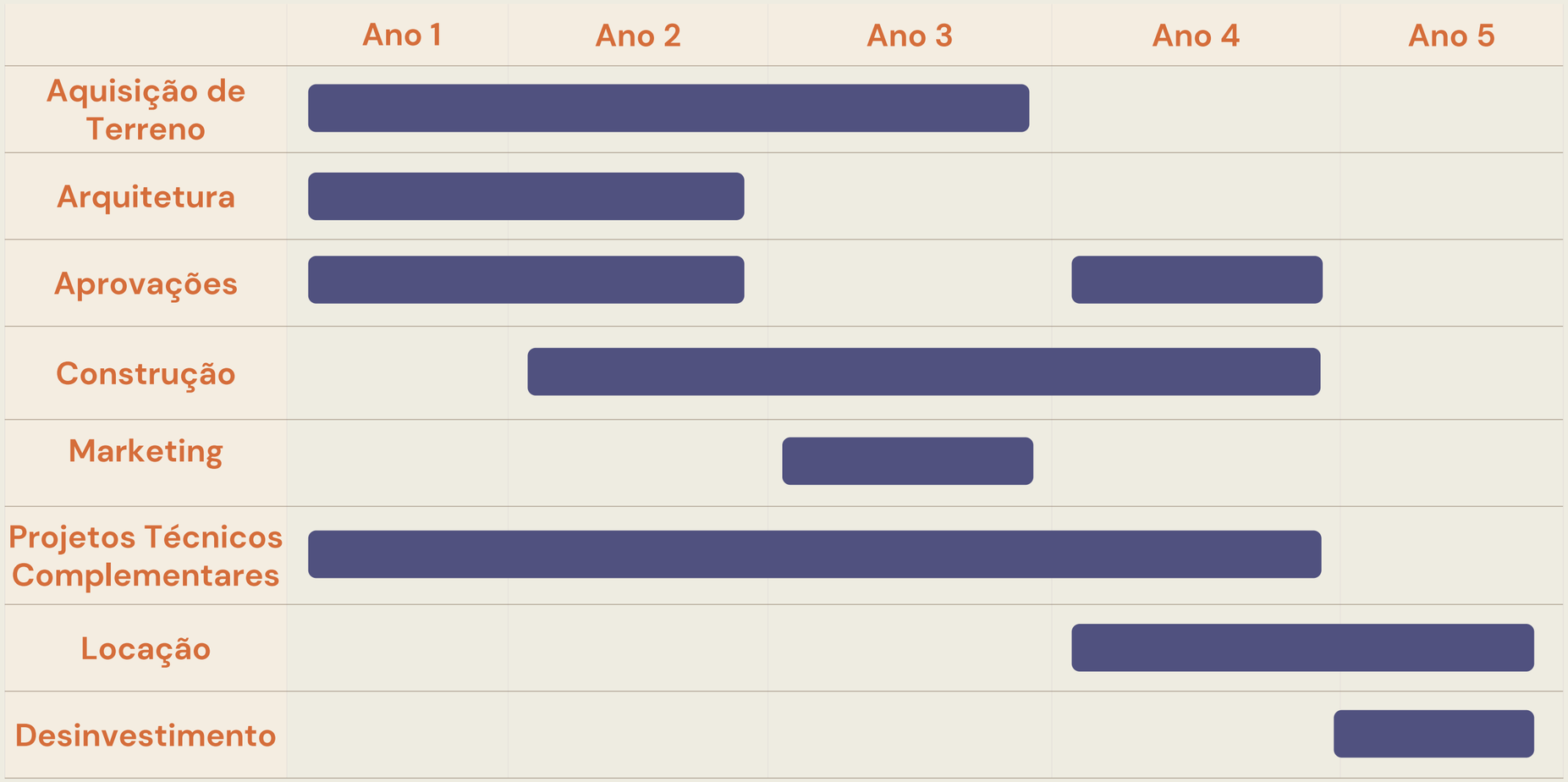
Fonte: Relatório Focus Bacen de 27/06/2025 https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250627.pdf



Fonte: Análise interna Galoppo / https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250627.pdf

*** Qualquer rentabilidade prevista no material não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos potenciais investidores.**

Cronograma de Atividades



*** Qualquer rentabilidade prevista no material não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos potenciais investidores.**

Fonte: Análise interna Galoppo. A expectativa de chamadas de capital é baseada nas projeções de receitas e custos dos ativos. Elas podem variar a depender de mudanças no cronograma do projeto, escopo e design do projeto, entre outros.

Análise de Sensibilidade

Construção (R$/m²/Mês)					
Galpões	Data Center	Variação	TIR	Múltiplo	YoC
1.710,00	5.850,00	Base - Δ10%	35,94%	1,78	11,78%
1.805,00	6.175,00	Base - Δ5%	32,58%	1,69	11,39%
1.900,00	6.500,00	Base	29,30%	1,61	11,02%
1.995,00	6.825,00	Base +Δ5%	26,10%	1,53	10,68%
2.090,00	7.150,00	Base +Δ10%	22,97%	1,46	10,36%

Valor de Locação (R$/m²/Mês)					
Galpões	Data Center	Variação	TIR	Múltiplo	YoC
37,40	132,00	Base + Δ10%	39,25%	1,85	12,11%
35,70	126,00	Base + Δ5%	34,38%	1,73	11,57%
34,00	120,00	Base	29,30%	1,61	11,02%
32,30	114,00	Base - Δ5%	23,99%	1,48	10,48%
30,60	108,00	Base - Δ10%	18,41%	1,36	9,94%

TIR		Exit Cap				
		7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Custo Construção	Base - Δ10%	49,5%	42,4%	35,9%	29,9%	24,2%
	Base - Δ5%	46,1%	39,1%	32,6%	26,5%	20,8%
	Base	42,9%	35,8%	29,3%	23,2%	17,5%
	Base + Δ5%	39,7%	32,7%	26,1%	20,0%	14,2%
	Base + Δ10%	36,6%	29,5%	23,0%	16,8%	11,1%

TIR		Valor Locação				
		Base + Δ10%	Base + Δ5%	Base	Base - Δ5%	Base - Δ10%
Custo Construção	Base - Δ10%	45,8%	41,0%	35,9%	30,7%	25,1%
	Base - Δ5%	42,5%	37,7%	32,6%	27,3%	21,7%
	Base	39,3%	34,4%	29,3%	24,0%	18,4%
	Base + Δ5%	36,1%	31,2%	26,1%	20,8%	15,2%
	Base + Δ10%	33,0%	28,1%	23,0%	17,6%	12,0%

Período de Retenção (Hold Period)		
Meses	TIR	Múltiplo
50	29,30%	1,61
60	20,76%	1,36
72	17,18%	1,49
120	13,52%	2,05

Exit Cap		
%	TIR	Multiple
7,00%	42,89%	1,95
7,50%	35,84%	1,77
8,00%	29,30%	1,61
8,50%	23,20%	1,47

*** Qualquer rentabilidade prevista no material não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos potenciais investidores.**

Fonte: Análise interna Galoppo

Fluxo de investimento Trimestral

Composição de Custos Trimestral																		
Atividade	**Total (R$ x mil)**	**T3 2025**	**T4 2025**	**T1 2026**	**T2 2026**	**T3 2026**	**T4 2026**	**T1 2027**	**T2 2027**	**T3 2027**	**T4 2027**	**T1 2028**	**T2 2028**	**T3 2028**	**T4 2028**	**T1 2029**	**T2 2029**	**T3 2029**
Aquisição de Terreno	**283.600**	300	16.550	8.250	8.250	8.250	8.250	8.250	118.250	24.750	24.750	24.750	24.750	8.250				
Arquitetura	**1.230**	431	369					431										
Aprovações	**1.230**		205	205	205	205	82	82						246				
Terraplanagem	**103.500**								51.750	51.750								
Contrapartidas	**30.560**													30.560				
Viário	**85.567**										85.567							
Construção	**611.191**									50.933	152.798	152.798	152.798	101.865				
Marketing	**50**									50								
Gerencia. Obra	**7.578**		2.461						518	832	942	942	942	942				
Comercialização	**16.578**														11.099	2.740	2.740	
Custos Legais	**80**														20	20	20	20
Condomínio	**1.934**														1.289	645		
Gestão de Desenvolv.	**43.046**	1.547	6.702	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320
Contigências	**16.820**	9	61	4	4	4	2	10	1.045	2.071	4.786	3.075	3.075	2.672				
Total Investimentos	**1.202.965**	**2.286**	**26.348**	**10.779**	**10.779**	**10.779**	**10.654**	**11.093**	**173.883**	**132.705**	**271.163**	**183.885**	**183.885**	**146.855**	**14.728**	**5.724**	**5.079**	**2.340**

*** Qualquer rentabilidade prevista no material não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipóteses, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos potenciais investidores.**

Fonte: Análise interna Galoppo. A expectativa de chamadas de capital é baseada nas projeções de receitas e custos dos ativos. Elas podem variar a depender de mudanças no cronograma do projeto, escopo e design do projeto, entre outros.

Agenda

1 Apresentação da Gestora

2 Tese de Investimento

3 Empreendimento e Mercado

4 Análise de Investimento

5 Cronograma e Custos de distribuição

Cronograma Estimado

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1] [2]
1	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	12 de agosto de 2025
2	Início do Período de Distribuição Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	15 de agosto de 2025
3	Encerramento do Período de Distribuição Encerramento das apresentações de roadshow para potenciais investidores	29 de setembro de 2025
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	30 de setembro de 2025
5	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	30 de setembro de 2025
6	Primeira Data de Liquidação e Integralização das Cotas	3 de outubro de 2025
7	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	6 de fevereiro de 2025

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
(2) Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o prazo de distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante seu prazo de distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

CONFIDENCIA

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do FII	Custos Indicativos da Oferta(R$)	Custos Variáveis (%)	% Em Relação à Oferta	Valor por Cota (R$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$ 7.500.000,00	0,75%	0,7500%	R$ 7,50
Gross Up Coordenação e Estruturação	R$ 710.180,62	-	0,0710%	R$ 0,72
Comissão de Distribuição	R$ 16.000.000,00	2,00%	1,6000%	R$ 16,00
Gross Up Distribução	R$ 1.708.909,80	-	0,1709%	R$ 1,71
Taxa de fiscalização da CVM	R$ 300.000,00	0,0300%	0,0300%	R$ 0,30
B3 - Taxa de Registro	R$ 175.000,00	0,0175%	0,0175%	R$ 0,18
ANBIMA - Taxa de Registro de Fundo	R$ 34.790,00	0,0035%	0,0035%	R$ 0,04
ANBIMA - Taxa de Registro de Classe	R$ 1.448,40	-	0,0001%	R$ 0,01
Taxa de Liquidação Financeira B3	R$ 1.000,00	0,00125%	0,0001%	R$ 0,01
Assessores Legais	R$ 240.000,00	-	0,0240%	R$ 0,24
Gross Up Assessor Legal	R$ 24.462,81	-	0,0024%	R$ 0,03
Printer	R$ 10.000,00	-	0,0010%	R$ 0,01
Marketing e Outros	R$ 50.000,00	-	0,0050%	R$ 0,05
TOTAL	**R$ 26.755.791,63**	**-**	**2,6756%**	**R$ 26,80**

Fonte: Análise Coordenador Líder

CONFIDENCIAL

Galoppo

Claudio Algranti

CEO

João Victor Parra De Lazzari

Diretor de Gestão e Investimentos

R. Gumercindo Saraiva, 96 - Jardim Europa, São Paulo

(11) 5171-9595

www.galoppo.com.br

CONFIDENCIAL

PROSPECTO DEFINITIVO

DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A, COTAS SUBCLASSE B, COTAS SUBCLASSE C E COTAS SUBCLASSE D DA CLASSE ÚNICA DO

GALOPPO RODOANEL DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

LUZ CAPITAL MARKETS