

## PROSPECTO DEFINITIVO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE "A" E DA SUBCLASSE "B" DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.089.708/0001-90

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, São Paulo - SP

CO-GESTORES

EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 28.620.199/0001-70

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 05426-100, São Paulo - SP

JHSF CAPITAL LTDA.

CNPJ nº 07.311.643/0001-03

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR01URCTF018

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR01URCTF000

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS A NA B3: 5579724FSA

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NA B3: 5579724FSB

Tipo ANBIMA: Tijolo / Desenvolvimento / Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/158, em 20 de maio de 2024\*  
\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, em classe única, divididas em 02 (duas) subclasses, quais sejam: cotas da subclasse "A" ("Cotas A") e cotas da subclasse "B" ("Cotas B") e, em conjunto com as Cotas A, indistintamente, referidas como "Cotas", sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de até, inicialmente,

# R\$ 150.000.000,00\*

(cento e cinquenta milhões de reais)

\*("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas ("Quantidade Inicial de Cotas da Oferta"), em sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B ("Emissão"), sendo para as Cotas A, a "Oferta Cotas A" e para as Cotas B, a "Oferta Cotas B", todas em conjunto referidas como "Oferta", respectivamente, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e os Co-Gestores, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor Cotas A (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta Cotas A será de 5.000 (cinco mil) Cotas A, correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentas mil reais) e a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor Cotas B (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta Cotas B será de 2.000 (duas mil) Cotas B, correspondente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 1.875.000 (um milhão e oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("Lote Adicional"). A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Cotas A e, na Oferta Cotas B observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

O registro automático da Oferta foi realizado perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 20 de maio de 2024.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 27 de maio de 2024. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 33.

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

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta. Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Co-Gestores, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Existem restrições que se aplicam a transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1.

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

A data deste Prospecto Definitivo é 20 de maio de 2024.



COORDENADOR LÍDER

BancoDaycoval

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN

CO-GESTORES

JHSF  
CAPITAL

eB, Capital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	12
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	15
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>35</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	37
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>39</b>
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 .....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	41
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).....	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	41
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>43</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
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 .....	45
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>47</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	49
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	50
8.4 Regime de distribuição .....	50
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	50
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	54
8.7 Formador de mercado .....	55
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável .....	55
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	55

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>57</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	59
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>61</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	63
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>65</b>
11.1 Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	67
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	68
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>71</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: .....	73
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>75</b>
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	77
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.....	77
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>79</b>
14.1 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	82
14.2 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	82
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>83</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, QUE APROVARAM A EMISSÃO E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO .....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>	<b>193</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b>	<b>207</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>213</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO.....</b>	<b>219</b>

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida 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, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido) do **EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 54.089.708/0001-90 (“Fundo”), e do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o rito de registro automático das cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse “A” e subclasse “B” da classe única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada” celebrado entre o Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), o Coordenador Líder, a **EB CAPITAL 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 14.796, de 30 de dezembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, na qualidade de co-gestor do Fundo (“EB Capital”) e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos de terceiros, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, na qualidade de co-gestor do Fundo (“JHSF” e quando em conjunto coma EB Capital os “Co-Gestores”) em 08 de maio de 2024 (“Contrato de Distribuição”).

A Administradora, os Co-Gestores e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “Ofertantes”.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, incluindo a contratação do Coordenador Líder para realizar a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, foram aprovados nos termos do “Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada”, celebrado pela Administradora em 20 de maio de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta”), o qual se encontra anexo a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo II.

O Regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”) foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

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

As Cotas do Fundo **(i)** serão emitidas em classe e série únicas, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses e conferem aos titulares da mesma subclasse idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da respectiva classe do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominais; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira respectiva classe do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; **(viii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador” ou “Custodiante”, conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), sem emissão de certificados.

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

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará aos Co-Gestores a Taxa de Gestão (“Taxa de Gestão”), a qual no caso das Cotas A, será equivalente a 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) ao ano e, no caso das Cotas B, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo da respectiva subclasse, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo da respectiva subclasse; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Adicionalmente, a Classe poderá emitir cotas da subclasse “C”, a qual será listada em mercado de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, bem como terá como taxa de gestão específica o equivalente a 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo da respectiva subclasse, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo da respectiva subclasse; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

### 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou “Investidores”, respectivamente).

A Oferta Cotas A terá como público-alvo Investidores Qualificados que atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) sejam considerados Investidores Profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”); e (ii) que se proponham a realizar investimentos no Fundo em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que equivale a quantidade mínima de 5.000 (cinco mil) Cotas A (“Investidores Cotas A”). A Oferta Cotas B terá como público-alvo os Investidores Qualificados que não se enquadrem como Investidores Cotas A e que se proponham a realizar investimentos no Fundo em valor igual ou superior R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) (“Investidores Cotas B”, sendo os Investidores Cotas B, quando referidos em conjunto com os Investidores Cotas A, os “Investidores”). As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, terão forma nominal e escritural. Todas as Cotas terão os mesmos direitos políticos e as amortizações de Cotas serão sempre realizadas na proporção das Cotas integralizadas.

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

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

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido) a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 Aceitação (conforme abaixo definido) automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento 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 de seus respectivos clientes.

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

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

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

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

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Caso seja distribuído o Montante Inicial 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\$ 3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

## **2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

### Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), (“Montante Inicial da Oferta”), em sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total prevista no item 2.7 abaixo (“Emissão”, sendo para as Cotas A, a “Oferta Cotas A” e para as Cotas B, a “Oferta Cotas B”, todas em conjunto referidas como “Oferta”, respectivamente), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote adicional e lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 50 e 51 da Resolução CVM 160, respectivamente.

### Montante Mínimo da Oferta

Será permitida a Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com o cancelamento do saldo de Cotas A e/ou B não colocado, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas A e as Cotas B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (“Quantidade Inicial de Cotas da Oferta”), em Sistema de Vasos Comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### Lote Adicional

O Fundo poderá, a critério da Administradora e dos Co-Gestores, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 1.875.000 (um milhão e oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta. A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Cotas A e, na Oferta Cotas B observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

### Lote Suplementar

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimento prevista no Anexo ao Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, primordialmente, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELOS CO-GESTORES**, em empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério dos Co-Gestores, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão, os quais podem ser detidos pelo Fundo por meio da propriedade direta do imóvel, de direitos reais imobiliários ou de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, conforme Resolução CVM 175 (“Ativos Alvo”). Para tanto, durante o período de 4 (quatro) anos contados da Data de Início do Fundo (conforme abaixo definido) (“Período de Investimento”), os Co-Gestores buscarão oportunidades de investimento que, com a anuência da Administradora, podem vir a se tornar Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo. Sempre que identificada uma oportunidade de investimento que se enquadre em tais critérios, os Co-Gestores poderão orientar a Administradora a realizar o procedimento de chamada de capital, para que os Cotistas aportem recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos Boletins de Subscrição (“Chamada de Capital”) para fazer frente a tal oportunidade.

Adicionalmente, os recursos não investidos em Ativos Alvo poderão ser aplicados em (“Ativos Financeiros”):

- (a) 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;
- (b) moeda corrente nacional;
- (c) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “a”;
- (d) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- (e) letras de crédito imobiliário;
- (f) letras hipotecárias;
- (g) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- (h) certificados de recebíveis Imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e
- (i) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175.

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

Uma vez integralizadas as Cotas objeto de Chamadas de Capital, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada nos Ativos Financeiros.

O Fundo não terá quaisquer limites de concentração em Ativos Alvo, podendo utilizar seus recursos para a aquisição da quantidade de Ativos-Alvo e na proporção que entender ser a de melhor benefício para o Fundo e para os seus Cotistas, considerando as opiniões dos Co-Gestores e da Administradora, bem como as condições de mercado.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Co-Gestores e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 e no Regulamento.

**NÃO OBSTANTE AO DISPOSTO NA TABELA EXPOSTO ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVO QUE ESTÃO SENDO AVALIADOS PELOS CO-GESTORES, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

**NÃO HÁ GARANTIA DE QUE OS CO-GESTORES CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, OS CO-GESTORES PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

Para mais informações sobre a discricionariade da Administradora e dos Co-gestores, ver fator de risco “Risco de discricionariade pelos Co-Gestores e pela Administradora na tomada de decisões de investimento” na página 24 deste Prospecto Definitivo.

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

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos nas negociações que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados acima será feita de acordo com o melhor entendimento dos Co-Gestores, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos Financeiros.

**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.**

Caso o Fundo venha a adquirir Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do parágrafo 1º, artigo 31, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Conflitados”), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo, observada a necessidade de aprovação em assembleia geral.

Nesse sentido, a Administradora, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização de assembleia geral para deliberar sobre conflito de interesses, que terá a seguinte ordem do dia (“Ordem do Dia da Assembleia de Conflito”):

- i. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelos Co-Gestores e/ou Pessoas Ligadas (abaixo definidas), observado o seguinte critério de elegibilidade: as políticas de investimento dos referidos fundos deverão ser compatíveis com a política de investimento do Fundo;
- ii. A aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou dos Co-Gestores e/ou de Pessoas Ligadas, observadas as disposições do regulamento do Fundo, da regulamentação aplicável e os seguintes critérios de elegibilidade: (a) as aplicações deverão respeitar as condições estipuladas na política de investimento do Fundo; e (b) as aplicações deverão respeitar a regulamentação em vigor, aplicável ao Fundo;
- iii. A aquisição de valores mobiliários que possuem como contraparte fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelos Co-Gestores e/ou Pessoas Ligadas, incluindo, mas sem limitação, certificados

de recebíveis imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliário, observados os seguintes critérios: (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada;

iv. A aquisição, pelo Fundo, de CRI, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora e/ou pelos Co-Gestores, desde que atendidos os seguintes critérios de elegibilidade: (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada;

v. A aquisição, pelo Fundo, de Imóveis cuja contraparte sejam (i) fundos de investimento geridos pelos Co-Gestores e/ou por Pessoas Ligadas e/ou administrados pela Administradora e/ou por Pessoas Ligadas, observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) o valor do Imóvel deve ser compatível com laudo de avaliação elaborado por auditor independente; (ii) o Imóvel esteja localizado dentro do território nacional; e (iii) o Imóvel se enquadre dentro da política de investimento do Fundo;

vi. A contratação, pelo Fundo, da **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 (“Consultora Especializada”), Pessoa Ligada a um dos Co-Gestores, para prestar serviços de consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo, sendo certo que para tanto receberá remuneração equivalente a (1) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do valor geral de vendas (“VGV”), líquido de corretagem imobiliária a ser pago de forma linear e/ou após o reconhecimento da receita de venda de cada projeto e (2) 4% (quatro por cento) sobre o VGV efetivo de cada projeto pelos serviços relacionados à comercialização dos projetos.

Entende-se como “Pessoas Ligadas”: pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico dos Co-Gestores e/ou da Administradora e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados abaixo e constantes em procuração de conflito de interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”), com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia geral de Cotistas, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados abaixo e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será disponibilizada pela Administradora aos Investidores e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 17, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, os Co-Gestores do Fundo, ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e

entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail adm.fundos@bancodaycoval.com.br, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, 2º andar, Cerqueira César).

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretroatável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail adm.fundos@bancodaycoval.com.br, até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, 2º andar, Cerqueira César).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e os Co-Gestores destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse, de Ativos Conflitados.

**Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.**

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 do Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. OS CO-GESTORES PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIACENÁRIO EM QUE PARTE DOS ATIVOS INDICADOS NÃO SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO.**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Co-Gestores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou dos Co-Gestores de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FG.

#### 4. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários

ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de atraso ou não conclusão das obras dos Imóveis**

Tendo em vista que os Imóveis poderão encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos Imóveis poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relativos à aquisição dos imóveis**

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo podem conter ônus reais anteriores ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Além disso, importa mencionar que, 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 os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. Ainda, os negócios de compra e venda de imóveis pelo Fundo integrantes de sua carteira poderão ser anulados ou declarados nulos em determinadas hipóteses que incluem a fraude contra credores e a fraude à execução.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de ausência de proposta vinculante**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem Ativos Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que aloca seus recursos em Ativos Alvo. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade dos Co-Gestores na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pelos Co-Gestores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Atraso na concessão do “habite-se”, licenças do empreendimento e mudança de zoneamento**

Há o risco de atrasos na concessão de “habite-se” por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo. Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo. Além disso, há o risco de mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, consequentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo, impactando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital.**

Em caso de Cotista Inadimplente (conforme abaixo definido) que não honre com a Chamada de Capital realizada pela Administradora poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a um dos vendedores dos Imóveis-Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista, sem o prejuízo do pagamento de (a) juros mensais de 1% (um por cento), (b) a variação anual do IGP-M/FGV, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos, portanto, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de mercado dos Ativos Alvo do Fundo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o desenvolvimento/funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários que comporão o portfólio do Fundo**

Os empreendimentos imobiliários que comporão o portfólio do Fundo poderão encontrar-se em diferentes fases de desenvolvimento, sendo que não é possível assegurar que todas as autorizações/licenças exigidas para a instalação, operação e funcionamento serão emitidas e/ou renovadas, como, sem limitação, os seguintes documentos: alvará de construção, licença de execução da obra, ato de aprovação do projeto pela autoridade competente, licenças ambientais (ex.: licenças prévia, de instalação e de operação) e licenças de instalação e funcionamento expedidas pelas municipalidades.

Assim, a não obtenção ou não renovação de autorizações/licenças indispensáveis para instalação e funcionamento dos empreendimentos imobiliários podem prejudicar, ou mesmo obstar, o início do desenvolvimento do empreendimento, e/ou resultar na aplicação de penalidades pelos órgãos governamentais competentes, que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até, em casos mais extremos, o embargo dos respectivos empreendimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco do incorporador/construtor**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos valores mobiliários (especialmente CRI) cujo valor e/ou a rentabilidade esteja atrelada à renda gerada por imóveis que sejam alugados ou arrendados. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos tributários**

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99 também alterou a Lei nº 8.668/93, estabelecendo que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, para que seja conferida a isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que trata o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o Fundo deve (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, deste modo, deve ser observado que o Fundo pode não conseguir atingir ou manter tais características. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo e (ii) cujas cotas não lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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. Caso tais condições não sejam atendidas, os rendimentos dos cotistas pessoas físicas serão tributados e o cotista será afetado negativamente.

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

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de vacância**

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos institucionais**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**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, que podem ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades

governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

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.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo**

Os Ativos Alvo componentes da carteira do Fundo deverão ser adquiridos com a finalidade de promover o desenvolvimento imobiliário para posterior alienação dos ativos beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses ativos, podendo, portanto, ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Por fim, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por conseqüência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de mercado das Cotas do Fundo**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta em Razão da Distribuição Parcial**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Documentos de Aceitação dos Investidores serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo realizadas nos termos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos regulatórios**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos jurídicos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com os Co-gestores, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os Co-gestores, instituições responsáveis pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito

de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que os Co-gestores acabem por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de discricionariedade pelos Co-Gestores e pela Administradora na tomada de decisões de investimento**

O Cotista estará sujeito à discricionariedade dos Co-Gestores na seleção dos Ativos do Fundo que serão objeto de investimento. Os Co-Gestores desempenham uma co-gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos do Fundo de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando Ativos do Fundo que, na análise dos Co-Gestores, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelos Co-Gestores têm caráter estratégico e que revelam sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos do Fundo pelos Co-Gestores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Risco de potencial conflito de interesse e à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades de subclasses de cotas em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em assembleia geral de titulares de cotas, ainda que manifestem votos contrários**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Co-Gestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Co-Gestores que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Co-Gestores, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Co-Gestores, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Co-Gestores ou Consultora Especializada uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou aos Co-Gestores, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, dos Co-Gestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos variados associados aos Ativos do Fundo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desempenho passado**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos ambientais**

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem proibir ou restringir severamente a atividade de

desenvolvimento imobiliário incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações durante a condução de atividades nos imóveis, os proprietários e/ou locatários podem sofrer sanções civis e administrativas, tais como multas, pagamento de indenizações relevantes, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações 25 daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. A esse respeito, importa destacar que certas questões relacionadas ao cumprimento da legislação ambiental envolvendo os imóveis do Fundo são atualmente apuradas em ações judiciais (incluindo ações civis públicas). Eventuais condenações nessas ações judiciais podem implicar em prejuízos para o Fundo e, eventualmente, para os seus Cotistas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários e/ou regularidade dos Empreendimentos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento**

A Resolução CVM 175, passou a vigorar em outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Sendo assim, o Fundo terá que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo deverá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de restrição na negociação dos Ativos Alvo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério dos Co-Gestores, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco operacional**

Os Ativos Alvo e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e co-geridos pelos Co-Gestores. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Os Co-Gestores e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação dos Co-Gestores e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade dos Co-Gestores e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro dos Co-Gestores e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelos Co-Gestores e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo a eventual substituição dos Co-Gestores**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à não substituição da Administradora, dos Co-Gestores ou do Custodiante**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou Co-Gestores; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou dos Co-Gestores; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou aos Co-Gestores, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 3º do artigo 8º, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, aos Co-Gestores e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Co-Gestores**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelos Co-Gestores 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 dos Co-Gestores 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 e ao Cotista.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relacionado à dispensa de análise prévia deste Prospecto e dos demais documentos da Oferta pela CVM e pela ANBIMA.**

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas no âmbito dos documentos da Oferta não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente os potenciais Investidores e nem pela ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, a Administradora e os Co-Gestores, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores em geral que não são classificados como Investidores Qualificados, e (ii) as informações contidas nos documentos da Oferta aplicáveis não foram submetidas à apreciação e revisão prévias pela CVM e pela ANBIMA.

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso, na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido), o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo e/ou das Cotas A e Cotas B, os Cotistas poderão receber Ativos do Fundo e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista em relação às suas respectivas Cotas poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos na Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelos Co-Gestores de Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, os Co-Gestores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelos Co-Gestores ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos do uso de derivativos**

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, dos Co-Gestores, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos de despesas extraordinárias**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação dos Co-Gestores, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo à forma de constituição do Fundo**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de sinistro**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desapropriação**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desastres naturais e sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente

o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos Alvo, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, dos Co-Gestores, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco arqueológico**

O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo, impactando negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Registro Automático da Oferta Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	20/05/2024
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/05/2024
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/06/2024
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/06/2024
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, dos Co-Gestores e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER A NOVA COTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Co-Gestores, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto Definitivo; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

**Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar do “EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

**JHSF:** <https://www.jhsfcapital.com.br/> (neste *website* clicar em “2024”);

**EB CAPITAL:** <https://ebcapital.com.br/> (neste *website* clicar em “Documentos Regulatórios”);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2023”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

**B3:** <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 “EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimentos do Fundo e aos fatores de risco; **(ii)** assinará o respectivo Boletim de Subscrição e o “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Relativo às Cotas da 1ª Emissão do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*” (Compromisso de Investimento), por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas A e as Cotas B, conforme o caso, subscritas nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, mediante Chamada de Capital a ser realizada pela Administradora sob recomendação dos Co-Gestores, que será autenticado pela Administradora; e **(iii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e do Compromisso de Investimento. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido).

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo realizadas nos termos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo (“Crêditos de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido), conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A integralização das Cotas A e das Cotas B deverá ser feita conforme as Chamadas de Capital que vierem a ser realizadas pela Administradora, conforme orientação dos Co-Gestores, exclusivamente em moeda corrente nacional, conforme previsto nos Compromissos de Investimento ou nos Boletins de Subscrição, conforme aplicável.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos Compromissos de Investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos Compromissos de Investimento.

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

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Cláusula 4.12 do Anexo ao Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pelo Fundo, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente inscritas e integralizadas em data a ser definida nos documentos da referida oferta, será assegurado o direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

**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 do Fundo.

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e dos Co-Gestores, 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, observado que, na primeira data de integralização das Cotas do Fundo, o valor a ser integralizado será o Preço de Emissão e, a partir da primeira data de integralização das Cotas do Fundo, o valor a ser integralizado por Cota será corrigido todo Dia Útil por meio da composição da variação diária do patrimônio líquido do Fundo, até a data da efetiva integralização da Cota.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

As Cotas integralizadas na presente Oferta somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo do Fundo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, na página 13 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

### 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

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

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

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

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

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

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

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

#### Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta

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

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

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

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

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### *Distribuição Parcial*

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que observado 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.

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

Como condição de eficácia do Boletim de Subscrição os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido). Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivo Boletim de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pelos Co-Gestores, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

### *Condições Suspensivas*

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 9.1 do Contrato de Distribuição e na seção 8.1 deste Prospecto, conforme página 49 deste Prospecto Definitivo. Observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, as Condições Suspensivas devem ser verificadas até a data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, 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 Cotas A terá como público-alvo os Investidores Cotas A e a Oferta Cotas B terá como público-alvo os Investidores Cotas B. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, terão forma nominal e escritural. Todas as Cotas terão os mesmos direitos políticos e as amortizações de Cotas serão sempre realizadas na proporção das Cotas integralizadas.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constantes no Anexo II deste Prospecto Definitivo.

O Fundo e a Oferta serão registrados 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”, conforme em vigor, e no “Código de Ofertas Públicas” (em conjunto, “Códigos ANBIMA”).

### **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, em Sistema de Vasos Comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total prevista no item 2.7 acima, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, realizada pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação. A opção de exercício do Lote Adicional poderá ser exercida na Oferta Cotas A e na Oferta Cotas B, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

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 da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Cotas do Fundo serão subscritas pelos Investidores durante a Oferta e integralizadas após o encerramento da Oferta, exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme Chamadas de Capital (conforme definidas abaixo), a serem realizadas pela Administradora, a pedido dos Co-Gestores, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimentos e dos Boletins de Subscrição. O valor da somatória de todos os valores subscritos e integralizados mediante Chamadas de Capital, para fins de investimento pelos Investidores estará limitado ao valor do Capital Comprometido. Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota, o Preço de Emissão.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e dos Co-Gestores, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo, Anúncio de Início 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, dos Co-gestores, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

**(i)** a Oferta Cotas A terá como público-alvo os Investidores Cotas A, a Oferta Cotas B terá como público-alvo Investidores Cotas B, conforme previsto no Regulamento;

**(ii)** após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina e a disponibilização do Prospecto Definitivo, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM;

(v) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de boletim de subscrição da Oferta (“Boletim de Subscrição”) e de Compromisso de Investimento a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente;

(vi) durante o período de coleta de intenções de investimento previsto no cronograma da Oferta (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Boletins de Subscrição e os Compromissos de Investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor e o disposto no item 2.3 acima, sendo a colocação das Cotas junto aos Investidores que submeterem seus Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento realizada em ordem cronológica, por ordem de chegada, conforme sejam recebidos os referidos pedidos pelo Coordenador Líder, sendo atendidos os Boletins de Subscrição de forma sucessiva, conforme a data e horário em que forem recebidos pelo Coordenador Líder devidamente assinados pelo Investidor ou por seu procurador devidamente constituído e com poderes para tanto, conforme o caso, até o Montante Inicial da Oferta ser atingido;

(vii) caso não haja a distribuição de Lote Adicional, o último Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido para que este seja acomodado dentro do Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta, ou que, no caso do último Investidor a formalizar seu Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, seja atendido parcialmente, caso o número de Cotas objeto da formalização de seu Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento supere o Montante Inicial da Oferta;

(viii) em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder, de comum acordo com os Co-Gestores, poderá optar por emitir Cotas do Lote Adicional, a serem distribuídas no âmbito da Oferta;

(ix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;

(x) o Coordenador Líder não aceitará Documentos de Aceitação cujo montante de Cotas solicitadas pelo Investidor seja inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, observadas o disposto no item 2.3 acima e as exceções previstas neste Prospecto;

(xi) findo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder (a) consolidará os Boletins de Subscrição e os Compromissos de Investimento enviados pelos Investidores; e (b) transmitirá à B3 os Boletins de Subscrição acolhidos no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento;

(xii) após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo;

(xiii) as integralizações ocorrerão posteriormente ao encerramento da Oferta, conforme Chamadas de Capital;

(xiv) os Investidores da Oferta que tiverem as ordens objeto dos seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento;

(xi) as Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, após o encerramento da Oferta, conforme Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, em comum acordo com os Co-Gestores; e

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para

“Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério dos Ofertantes, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Será admitida a contratação, pelo Coordenador Líder, de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a participar da Oferta, e realizem esforços de colocação das Cotas, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais” e “Termo de Adesão”, respectivamente).

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que os Participantes Especiais estão sujeitos às obrigações e responsabilidades previstas no Termo de Adesão, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Por meio do respectivo Termo de Adesão, o Coordenador Líder outorgará poderes de representação a cada um dos Participantes Especiais.

O Coordenador Líder deve garantir que os representantes de venda dos Participantes Especiais recebam, previamente, exemplares dos Documentos da Oferta para leitura obrigatória, e que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder.

### ***Subscrição das Cotas***

No ato de subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** 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 Qualificado; **(b)** o respectivo boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas A e Cotas B, conforme o caso, subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante Chamada de Capital a ser realizada pela Administradora sob recomendação dos Co-Gestores, que será autenticado pela Administradora, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

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

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento. A eficácia do Termo de Adesão ao Regulamento e do Boletim de Subscrição estará condicionada à efetiva colocação do seu investimento.

A integralização das Cotas deverá ser feita conforme as Chamadas de Capital que vierem a ser realizadas pela Administradora, conforme orientação dos Co-Gestores, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Compromisso de Investimento ou no documento de subscrição, conforme aplicável.

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. Não será permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

### ***Chamadas de Capital***

As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora, por solicitação dos Co-Gestores, preponderantemente durante o Período de Investimento sempre que forem identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou para cumprir com obrigações do Fundo.

As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Compromisso de Investimento e no documento de subscrição. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento das Chamadas de Capital, nos prazos estipulados

pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Administradora, em até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada uma das datas nas quais serão realizadas as liquidações físicas e financeiras de parte das Cotas, incluindo a Primeira Integralização, informará aos Investidores por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição e por meio de divulgação de comunicado ao mercado: (i) a quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (ii) o valor total que deverá ser integralizado; e (iii) a data prevista para liquidação (“Informe de Chamada de Capital”)

Apenas as Cotas objeto do capital integralizado, correspondente a soma dos valores das Cotas integralizadas por cada um dos Cotistas (“Capital Comprometido”) podem ser negociadas (total ou parcialmente), e o Cotista inicial mantém a obrigação de integralizar o saldo do Capital Comprometido.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento devido nas Datas de Liquidação conforme datas indicadas no Informe de Chamada de Capital, em moeda corrente nacional.

A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas da respectiva subclasse já integralizadas e o total de Cotas da respectiva subclasse subscritas por cada Cotista da respectiva subclasse (“Percentual Integralizado”). Caso os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas da respectiva subclasse, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os Cotistas da respectiva subclasse com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas da respectiva subclasse, novas Chamadas de Capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista

Adicionalmente, o Cotista que não cumprir com sua obrigação de aportar recursos no Fundo, total ou parcial, ficará de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora. A Administradora e os Co-Gestores ficam desde já autorizados a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista Inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo.

Verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas (“Cotista Inadimplente” e “Mora do Cotista”, respectivamente), a Administradora deverá tomar as seguintes providências:

(i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em assembleia, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

(ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo os encargos previstos, na seguinte ordem, (a) juros mensais de 1% (um por cento), (b) a variação anual do IGP-M/FGV, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos (“Encargos do Cotista Inadimplente”). O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso;

(iii) além dos Encargos do Cotista Inadimplente, o Cotista inadimplente arcará com as eventuais perdas e danos que o Fundo venha a sofrer em razão de seu inadimplemento; e

(iv) alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, inclusive para outros Cotistas, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

### **Procedimento de Alocação**

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta, à divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina e à disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição enviados, observado o Investimento Mínimo por Investidor e o disposto no item 2.3 acima, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional e a divisão entre a Oferta Cotas A e a Oferta Cotas B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes (“Procedimento de Alocação”).

O Coordenador Líder decidirá, de comum acordo com a Administradora e com os Co-Gestores, acerca da distribuição de Cotas do Lote Adicional, até a Data de Liquidação. O Investidor será informado diretamente pelo Coordenador Líder a respeito do resultado do Procedimento de Alocação até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.

Em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder realizará a alocação em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, observado o disposto no item 8.5 "Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa " e "Procedimento de Alocação" nas páginas 50 e 53 deste Prospecto Definitivo.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (considerando o Montante Inicial da Oferta e as Cotas do Lote Adicional), observado o Investimento Mínimo por Investidor e o disposto no item 2.3 acima. No entanto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, ressalvado pelo disposto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

No âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, com o seguinte procedimento:

(iv.1) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, devidamente assinados;

(iv.2) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento formalizado;

(iv.3) os Boletins de Subscrição cancelados, nos termos do item (iv.2) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(iv.4) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Boletim de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder, conforme o caso.

### ***Liquidação da Oferta***

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cada uma das Chamadas de Capital, pelo Preço de Emissão. Não será permitida a entrega de Novas Cotas fracionadas, observado que, quando necessário, será considerado o número inteiro calculado expurgando-se as casas decimais (número truncado). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará conforme cada data de liquidação a ser indicada em cada Chamada de Capital.

As Chamadas de Capital correrão ao longo do prazo de duração do Fundo e iniciarão após o encerramento da Oferta, de forma que a cada Chamada de Capital, os Investidores que subscreveram Cotas até tal data serão chamados a integralizar suas Cotas conforme quantidades a serem indicadas em cada Chamada de Capital, sendo que as Chamadas de Capitais serão feitas de forma que todos os Cotistas fiquem com o mesmo Percentual Integralizado.

As Chamadas de Capitais para cada Investidor ocorrerão até o limite do valor máximo subscrito por cada Investidor.

### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

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

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

#### **8.7 Formador de mercado**

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

#### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

#### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

A quantidade mínima de Cotas atribuídas aos Investidores de cada subclasse do Fundo poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, se **(i)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelos Co-Gestores no Anexo III deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A Administradora atua como administradora do Fundo e Coordenador Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, conforme descritos neste Prospecto. A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

### Relacionamento entre a Administradora / o Coordenador Líder / o Escriturador / o Custodiante e a JHSF

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

### Relacionamento entre a Administradora / o Coordenador Líder / o Escriturador / o Custodiante e a EB CAPITAL

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com os Co-Gestores e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

### Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

A Administradora não identificou, na data deste Prospecto, conflito de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas.

### Relacionamento entre a JHSF os Ativos do Fundo

A JHSF não identificou, na data deste Prospecto, conflito de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a JHSF dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas.

### Relacionamento entre a EB Capital os Ativos do Fundo

A EB Capital não identificou, na data deste Prospecto, conflito de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a EB Capital dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 79 deste Prospecto Definitivo.

***Condições Suspensivas da Oferta***

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro), a exclusivo critério do Coordenador Líder (sendo que o atendimento de cada condição não será injustificadamente negado), até a data de registro da Oferta na CVM:

- (i) contratação, pelo Fundo, de assessor legal da Oferta e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta;
- (ii) manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (iii) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação 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; e (b) quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (iv) obtenção do registro da Oferta para negociação no mercado secundário junto à B3;
- (v) negociação e assinatura dos documentos do Emissor e da Oferta em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e pelo assessor legal da Oferta, e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vi) não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras dos Co-Gestores e do Fundo que possam afetar substancialmente a colocação da Oferta;
- (vii) acordo entre a Administradora, os Co-Gestores e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (viii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta;
- (ix) 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, Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* pelos Co-Gestores e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência dos Co-Gestores; (b) pedido de autofalência dos Co-Gestores; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face dos Co-Gestores e não contestado e/ou devidamente elidido por esta no prazo legal; (d) propositura, pelos Co-Gestores, 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 pelos Co-Gestores em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xi) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, e/ou da ANBIMA e/ou da B3;
- (xii) pagamento, pelo Fundo, de todos os custos da Oferta; e
- (xiii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta.

### **Remuneração do Coordenador Líder**

Pela prestação dos serviços objeto do Contrato, visando à estruturação da Oferta e distribuição das Cotas, o Coordenador Líder fará jus ao pagamento, pelo Emissor, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível, do montante fixo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Comissão do Coordenador Líder”).

### **Remuneração dos Participantes Especiais**

Adicionalmente à Comissão do Coordenador Líder, o Fundo poderá pagar aos Participantes Especiais as seguintes remunerações, observado o disposto em cada Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: comissão de estruturação em percentual correspondente a até 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o volume total das Cotas subscritas efetivamente colocado na Oferta pelo respectivo Participante Especial (“Comissão de Estruturação”);
- (ii) Comissão de Distribuição: comissão de distribuição em percentual correspondente a até 2,00% (dois inteiros por cento) sobre a totalidade do valor efetivamente colocado na Oferta pelo respectivo Participante Especial, conforme o caso, no âmbito da Oferta (“Comissão de Distribuição” e, quando em conjunto com a Comissão de Estruturação e a Comissão do Coordenador Líder, denominados de “Custos de Distribuição”).

### **11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado**

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo ou dos Co-Gestores, conforme especificado abaixo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

<b>Custos Indicativos da Oferta <sup>(1)</sup></b>	<b>Base R\$<sup>(2)</sup></b>	<b>% em relação à Emissão</b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	750.000,00	0,50%	0,50	0,50%
Comissão de Distribuição	3.000.000,00	2,00%	2,00	2,00%
Tributos obre a Comissão de Coordenação, Distribuição e Estruturação	400.525,73	0,27%	0,27	0,27%
Honorários Advocáticos, Consultores e Prestadores de Serviços Diversos	493.626,82	0,33%	0,33	0,33%
CVM – Taxa de Fiscalização	56.250,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 – Taxa de Distribuição	111.225,43	0,07%	0,07	0,07%
B3 – Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas	15.200,12	0,01%	0,01	0,01%
ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo	6.866,25	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Roadshow	160.000,00	0,11%	0,11	0,11%
Outras Despesas	180.000,00	0,12%	0,12	0,12%
<b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>	<b>5.173.694,35</b>	<b>3,45%</b>	<b>3,45</b>	<b>3,45%</b>

<sup>(1)</sup> Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo ou pelos Co-Gestores, conforme aplicável.

<sup>(2)</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “*EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível). Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

As informações exigidas pelo artigo 11, incisos I a XIII, Anexo III, da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nas Cláusulas “6 Objetivo da Classe de Cotas e Política de Investimento”, “8. Demais Prestadores de Serviço”, e “13. Assembleia” e no Anexo I do Regulamento nas Cláusulas “4. Cotas”, “5. Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance, Taxa Máxima de Distribuição e Outras Taxas”, “7. Obrigações, Vedações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais”, “9. Distribuição de Resultados” e “17. Tributação”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 83 da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Anexo II do Regulamento, na Cláusula “8. Obrigações, Vedações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais”.

### 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 do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo 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 “*EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão 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 pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção nos Prospectos das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

**Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e do gestor**

**Administradora**                      **BANCO DAYCOVAL S.A**  
Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista,  
CEP 01311-200| São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678

**JHSF**                                      **JHSF CAPITAL LTDA**  
Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim,  
CEP 05676-120| São Paulo, SP  
At.: Paulo Eduardo Gonçalves  
Email: capital@jhsf.com.br

**EB Capital**                              **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA**  
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi,  
CEP 05426-100| São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3050-0750

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

**Coordenador Líder**                      **BANCO DAYCOVAL S.A**  
Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista,  
CEP 01311-200| São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678

**Assessor Jurídico**                      **TAUIL E CHEQUER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455,  
CEP 04543-011 | São Paulo, SP  
At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha  
Telefone: (11) 2504-4694 | (11) 2504-4279

**Escriturador**                              **BANCO DAYCOVAL S.A**  
Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista,  
CEP 01311-200| São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678

**Custodiante**                              **BANCO DAYCOVAL S.A**  
Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista,  
CEP 01311-200| São Paulo, SP  
Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678

---

**Consultor Especializado JHSF INCORPORAÇÕES LTDA**

Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim,  
CEP 05676-120| São Paulo, SP  
At.: Patricia Ayres Gdikian  
Email: ri@jhsf.com.br

---

**14.1 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 27 de fevereiro de 2024, sob o nº 0324032 e encontra-se atualizado.

**14.2 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

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

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

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O prazo de duração do Fundo terá início na data de início do Fundo, correspondente à data da 1ª integralização de Cotas do Fundo (“Data de Início do Fundo”) e término em 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério dos Co-Gestores do Fundo, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 7 (sete) anos contados da Data de Início do Fundo.

### **Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações sobre 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. 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 do Fundo**

O Fundo será destinado exclusivamente aos Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

### **Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem como objetivo a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção e/ou incorporação, para posterior alienação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério dos Co-Gestores, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão. Para tanto, durante o Período de Investimento, os Co-Gestores buscarão oportunidades de investimento que, com a anuência da Administradora, podem vir a se tornar Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo. Sempre que identificada uma oportunidade de investimento que se enquadre em tais critérios, os Co-Gestores poderão orientar a Administradora a realizar Chamada de Capital para fazer frente a tal oportunidade.

Os recursos não investidos em Ativos Alvo poderão ser aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i”; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

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

Uma vez integralizadas as Cotas objeto de Chamadas de Capital, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada nos Ativos Financeiros.

O Fundo não terá quaisquer limites de concentração em Ativos Alvo, podendo utilizar seus recursos para a aquisição da quantidade de Ativos-Alvo e na proporção que entender ser a de melhor benefício para o Fundo e para os seus Cotistas, considerando as opiniões dos Co-Gestores e da Administradora, bem como as condições de mercado.

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Co-Gestores e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 e no Regulamento.

O objeto do Fundo e sua política de investimento previstos no item 6 do Regulamento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

A Administradora e os Co-Gestores poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do 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 do Fundo;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (e) realizar operações classificadas como “day trade”, exclusivamente para negociação de cotas de FII e/ou de CRI.

Caberá aos Co-Gestores, praticarem todos os atos que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomarem decisões que se sobreponham à discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento e na legislação em vigor.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Data de Início para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de Ativos Financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a política de investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, 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, os Co-Gestores poderão recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.9.2, do Regulamento.

Caso os Co-Gestores e a Administradora tenham realizado Chamada de Capital e não tenham encontrado Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Co-Gestores deverão 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.

Não obstante a diligência dos Co-Gestores em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, 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 os Co-Gestores 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 Anexo ao Regulamento.

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).

O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo durante o Período de Investimentos, sendo permitido, após o término do Período de Investimento, a critério dos Co-Gestores, realizar Chamadas de Capital para o pagamento de obrigações, despesas, encargos, comissões, remunerações e/ou emolumentos de qualquer natureza assumidos pelo Fundo em relação aos Ativos Alvo, antes ou no momento do término do Período de Investimento.

Uma vez encerrado o Período de Investimento, nenhuma nova aquisição de Ativos Alvo será realizada pelo Fundo.

Qualquer Chamada de Capital, inclusive após o Período de Investimento, deverá respeitar o limite do Capital Comprometido total do Fundo, sendo certo que em nenhuma hipótese os Cotistas serão chamados a integralizar valor superior ao seu Capital Comprometido no Fundo.

O Fundo poderá, após o término do Período de Investimento, conforme for o caso, convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre novas emissões de Cotas. Em qualquer das hipóteses previstas neste parágrafo, os recursos financeiros deverão obrigatoriamente ser destinados a:

- (i) pagamento de despesas e encargos; ou
- (ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação aos Ativos Alvo, antes ou no momento do término do Período de Investimento.

Encerrado o Período de Investimento, dar-se-á início ao período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), momento em que os Co-Gestores e a Administradora passarão a buscar a alienação dos Ativos Alvo remanescentes na carteira do Fundo, até o término do seu Prazo de Duração.

#### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

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.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item 9.1, do Regulamento, 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 pelos Co-Gestores.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, do Regulamento, os Co-Gestores poderão decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2, do Regulamento os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

Os Co-Gestores, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida dos Co-Gestores, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia para discussão de soluções para a eventual recomposição de tais reservas.

Tendo em vista que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado, ao adquirir Cotas de emissão da Classe, os Cotistas devem estar cientes de que as eventuais distribuições de rendimentos do Fundo, se houver, decorrerão preponderantemente da alienação de Ativos Alvo detidos pelo Fundo, e que tais alienações poderão ocorrer durante toda a vida do Fundo, inclusive durante o Período de Investimento. Considerando que os Co-Gestores e a Administradora não têm controle das condições de mercado e liquidez dos Ativos Alvo, as distribuições de rendimento do Fundo, se houver, podem não ser recorrentes ou não representar uma distribuição linear de rendimentos pelo Fundo.

Adicionalmente, eventuais valores distribuídos pela Classe poderão ser feitos por meio de amortização de Cotas. Por se tratar de uma distribuição de recursos oriunda do Patrimônio Líquido do Fundo, a amortização de Cotas impacta negativamente seu valor contábil, reduzindo-o, tendo como contrapartida a entrega dos recursos. Assim, ao adquirir Cotas no mercado secundário, todos os Cotistas devem estar cientes de tal funcionamento, para que não haja a interpretação incorreta de que a Classe teve prejuízo em decorrência da queda de suas Cotas, quando na verdade tal queda ocorreu, pois, seus Cotistas acabaram de realizar um ganho através da amortização recebida.

### **Remuneração da Administradora, dos Co-Gestores e dos demais prestadores de serviço**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração (“Taxa de Administração”) correspondente ao percentual de 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia (“Taxa de Custódia”) correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará aos Co-Gestores a Taxa de Gestão (“Taxa de Gestão”), a qual no caso das Cotas A, será equivalente a 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano e, no caso das Cotas B, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Administradora e os Co-Gestores poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Os valores mensais mínimos previstos no item 5.1 do Regulamento será atualizado anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

Caso a Classe venha a adquirir cotas de outros fundos de investimento sob gestão dos Co-Gestores ou de partes a eles relacionadas, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreenderão as taxas de administração e de gestão de tais fundos. Para fins do item 5.6 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 aos Co-Gestores.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, os Co-Gestores farão jus à Taxa de Performance (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos Cotistas que excedam seu Capital Integralizado corrigido pela Rentabilidade Preferencial. A Taxa de Performance passará a ser cobrada apenas após decorrido 4 (quatro) anos do Prazo de Duração do Fundo.

O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no Suplemento A deste Anexo ao Regulamento.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de destituição e/ou renúncia de qualquer dos Co-Gestores ou da Consultora Especializada, deverá ser observado o disposto no item 5.10 da parte geral do Regulamento.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, não há previsão de 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 160.

## Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo.

### *Perfil 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.

### *Perfil da JHSF*

Criada em outubro de 2022, a JHSF Capital é a unidade de negócios de produtos financeiros da JHSF. Seu objetivo é entregar soluções de financiamento, serviços e investimentos imobiliários a seus clientes, incluindo a estruturação e gestão de fundos de desenvolvimento hoteleiro e residencial, recebíveis imobiliários, shoppings, aeroportos e venture capital com teses no mercado de luxo.

### *Perfil da EB CAPITAL*

Criada em 2017 por 3 sócios-fundadores que trabalham juntos há 20 anos, apoiados por um time de 30 profissionais com longo track record em gestão de recursos de terceiros e economia real, a eB Capital é uma gestora de investimentos alternativos focada em gerar valor investindo e atuando de forma ativa e transparente na gestão de empresas da economia real que trazem soluções para lacunas estruturais brasileiras.

### *Chamadas de Capital*

As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora, por solicitação dos Co-Gestores, preponderantemente durante o Período de Investimento, sempre que forem identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou para cumprir com obrigações do Fundo.

As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Compromisso de Investimento e no documento de subscrição. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento das Chamadas de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Apenas as Cotas objeto do Capital Integralizado podem ser negociadas (total ou parcialmente), e o Cotista inicial mantém a obrigação de integralizar o saldo do Capital Comprometido.

A Administradora poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente.

A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas da respectiva subclasse já integralizadas e o total de Cotas da respectiva subclasse subscritas por cada Cotista da respectiva subclasse (“Percentual Integralizado”). Caso os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas da respectiva subclasse, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os Cotistas da respectiva subclasse com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas da respectiva subclasse, novas Chamadas de Capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista.

Verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas (“Mora do Cotista”), a Administradora deverá tomar as seguintes providências.

- I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;
- II. quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para

com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo os encargos previstos, na seguinte ordem, (a) juros mensais de 1% (um por cento), (b) a variação anual do IGP-M/FGV, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplimento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos (“Encargos do Cotista Inadimplente”). O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso;

- III. Além dos Encargos do Cotista Inadimplente, o Cotista inadimplente arcará com as eventuais perdas e danos que o Fundo venha a sofrer em razão de seu inadimplimento; e
- IV. alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, inclusive para outros Cotistas, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

### Assembleia

É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou dos Co-Gestores;
- (c) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (e) alterar o Regulamento, exceto nas hipóteses ali previstas;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no Regulamento;
- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, salvo quando diversamente previsto no Regulamento;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, bem como do item 8.13 do Regulamento;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Performance e à Taxa de Gestão; e
- (n) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, dos Co-Gestores, Consultora Especializada ou partes a eles relacionados para o exercício da função de formador de mercado.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: (a) necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; (b) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou (c) redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração devida à Consultoria Especializada, se aplicável. As alterações referidas nos itens (a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 0(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

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

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.

O pedido de convocação da Assembleia pelos Co-Gestores, 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 contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

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

Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto 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.

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.

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.

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

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.

Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, 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.

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 nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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.

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 art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em no máximo 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

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.

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

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

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

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (j), (l) e (m) do item 0, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

Os percentuais de que trata o item 0, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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 abaixo.

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.

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

reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo;
- (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 Regulamento do Fundo.

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

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

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

O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

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.

Ressalvado o disposto nos itens 0 e 0 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.

A vedação de que trata o item 13.16. acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 13.16. **(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.

A vedação de que trata o item 0 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Previamente ao início das deliberações, cabe exclusivamente ao cotista de que trata o item 0 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

A Assembleia deverá ser realizada, impreterivelmente, de modo eletrônico, podendo admitir, adicionalmente à participação eletrônica, a participação presencial, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

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.

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 ou conforme instruções específicas na convocação.

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

A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da cláusula 12 do Anexo.

Os Cotistas terão, no mínimo, 15 (quinze) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

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

A Assembleia é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Cotas, na forma prevista na Resolução CVM nº 175/22, observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de Cotistas da respectiva Classe, observados os termos e condições previstos em cada Anexo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia, sendo certo que a deliberação pela substituição e/ou destituição de um Prestador de Serviços Essencial deverá ser objeto de deliberação por todas as Cotas.

A convocação da Assembleia far-se-á, exclusivamente, por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no documento de subscrição das Cotas, cadastro do cotista junto à Administradora e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

### **Regras de Tributação do Fundo**

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

## **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

### **A) IOF/Títulos**

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

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

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

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

### **B) IOF/Câmbio**

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

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

### **C) IR**

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

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

#### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, para que seja conferida a isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que trata o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o Fundo deve (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, deste modo, deve ser observado que o Fundo pode não conseguir atingir ou manter tais características. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo e (ii) cujas cotas não lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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. Caso tais condições não sejam atendidas, os rendimentos dos cotistas pessoas físicas serão tributados e o cotista será afetado negativamente.

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

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

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

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

### ***Tributação aplicável ao Fundo***

#### **A) IOF/Títulos**

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por

investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

## B) IR

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

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

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

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

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

## C) Outras considerações

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

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

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

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

# EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**eB,** JHSF  
CAPITAL



## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
<b>ANEXO II</b>	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, QUE APROVARAM A EMISSÃO E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO IV</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO
<b>ANEXO V</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
<b>ANEXO VI</b>	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB,** **JHSF**  
**CAPITAL**



**ANEXO I**

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DAYCOVAL D24 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento,

**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Administradora**”); e

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO 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 8.056 de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793 CEP: 01311-200 Cidade: São Paulo Estado São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”)

### **RESOLVEM:**

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM nº 175/22**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que será denominado **DAYCOVAL D24 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”) e terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”):
- (1) o Fundo será constituído com classe única de cotas<sup>1</sup>, em regime fechado (“**Classe**”);
  - (2) as cotas da Classe serão destinadas ao público em geral, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
  - (3) a responsabilidade dos cotistas da Classe será ilimitada;

---

- (b) contratar os seguintes prestadores de serviços, em nome do Fundo:
- (1) prestadores de serviços a serem contratados pela Administradora, em nome do Fundo:
- (i) **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Corp Tower torre norte andar 8 conj 81, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) **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, para prestar os serviços de **(I)** tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe; **(II)** escrituração das cotas da Classe; e **(III)** custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (c) aprovar o inteiro teor do Regulamento, incluindo o anexo descritivo da Classe; e
- (d) instruir o pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM, acompanhado do Regulamento e dos demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM nº 175/22.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, para fins do artigo 10, *caput*, II, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024

---

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

---

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS  
LTDA**

2

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/89D2-E98B-BE80-0B77> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 89D2-E98B-BE80-0B77



### Hash do Documento

8DDEAE8E5021B1DE701A512357791C4B2593898DDA943CCCCF2E9394E0849861

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/03/2024 é(são) :

- Jaques Iglicky - 838.366.087-15 em 01/03/2024 18:01 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

### Evidências

**Client Timestamp** Fri Mar 01 2024 18:01:50 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.92.61.98

### Hash Evidências:

A1EFE3B7CF713D22C6852A825DD9252397795EEA60FFCB0D0333FF08178F71F3

- Roberto Kropp - 063.515.608-37 em 27/02/2024 18:33 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

### Evidências

**Client Timestamp** Tue Feb 27 2024 18:33:13 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.92.61.98

### Hash Evidências:

5F963B139EA3E5D710FE1D0039D2296B55BE8B194502D09A0204A1BC0807D238

- Jose Alexandre Gregorio Da Silva - 051.732.927-17 em 27/02/2024 15:19 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

### Evidências

**Client Timestamp** Tue Feb 27 2024 15:19:07 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.92.61.98

**Hash Evidências:**

084A0F0DF87DC22B47EEFF9502D8DDA91683821A03B9EF09CC5F0509319AE65F

Vitor Domingues Sobral - 433.763.318-98 em 27/02/2024 15:01 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

**Evidências**

**Client Timestamp** Tue Feb 27 2024 15:01:52 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

**IP** 187.32.103.115

**Hash Evidências:**

3A55CF332DEEB80862F51B95698B7A17119E6878F32C6DFEB47FB438DB75AA38



**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB,** **JHSF**  
**CAPITAL**



**ANEXO II**

**ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, QUE APROVARAM A EMISSÃO  
E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 54.089.708/0001-90**

Pelo presente instrumento particular, **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 (“Administradora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.089.708/0001-90 (“Fundo”), em conjunto com a **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, na qualidade de Co-Gestor do Fundo (“EB Capital”) e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, na qualidade de Co-Gestor do Fundo (“JHSF” e em conjunto com a EB Capital, “Co-Gestores”), vêm formalizar o que segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

- I. A Administradora, por ato particular datado de 27 de fevereiro de 2024 (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“Regulamento”);
- II. A Administradora, por ato particular datado de 05 de abril de 2024, deliberou e aprovou, dentre outros, a reforma integral do Regulamento (“Primeira Alteração”);
- III. A Administradora, por ato particular datado de 08 de maio de 2024, deliberou e aprovou, dentre outros, a reforma integral do Regulamento (“Segunda Alteração”);
- IV. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora e os Co-Gestores os únicos e exclusivos responsáveis pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento;
- V. A Administradora, em conjunto com os Co-Gestores, desejam alterar o Regulamento para (a) alterar o item 4.12 de forma a esclarecer que o direito de preferência é realizado

apenas no **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de escriturador do Fundo; **(b)** alterar o item 9.2 e 9.2.1 de forma a esclarecer, respectivamente que **(b.1)** os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente e **(b.2)** farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos do Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e **(c)** suprimir o item 9.4.

**RESOLVE DELIBERAR SOBRE:**

1. A alteração e a consolidação do Regulamento, nos termos do considerando “IV” acima, sendo que o Regulamento passa a vigorar com a redação constante do “Anexo I” a este instrumento (“Novo Regulamento”).

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado de forma eletrônica.

São Paulo, 20 de maio de 2024.

DocuSigned by: *Jose Alexandre Gregorio da S* DocuSigned by: *Laila Cristina Duarte Ferreira*  
0559CE7AB08B438... C62D420ECD1B44E...  
**BANCO DAYCOVAL S.A.**  
**Administrador**

DocuSigned by: **Eduardo Sirotsky Melz** DocuSigned by: *Gabriela Elian*  
6362BB37849F486... 96C1A73246A248C...  
**EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
**Co-Gestor**

DocuSigned by: *Paulo Eduardo Gonçalves* DocuSigned by: *Tulio Almeida de Miranda*  
01610C4D718248E... D365E8FD4C5E49A...  
**JHSF CAPITAL LTDA.**  
**Co-Gestor**



**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DO**

**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ 54.089.708/0001-90**

São Paulo/SP, 20 de maio de 2024.

## REGULAMENTO DO

**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ nº 54.089.708/0001-90**

O EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 54.089.708/0001-90, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

## 1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural, observado que, nos termos do §2º do artigo 140 da Resolução CVM 175/22, até 1º de outubro de 2024, todas as referências à “classe” devem ser consideradas como referência ao “Fundo” e toda referência à “subclasse” deve ser considerada como referência 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”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Apêndice”	Apêndice descritivo de cada subclasse de Cotas.

<b>“Assembleia”</b>	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
<b>“Ativos Alvo”</b>	Empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério dos Co-Gestores, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão, os quais podem ser detidos pelo Fundo por meio da propriedade direta do imóvel, de direitos reais imobiliários ou de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM nº 175/22.
<b>“Ativos do Fundo”</b>	São os Ativos Financeiros e os Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
<b>“Ativos Financeiros”</b>	Ativos definidos no item 6.3 do Anexo.
<b>“Auditor Independente”</b>	Empresa de auditoria independente registrada na CVM e contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
<b>“B3”</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	O capital autorizado para emissões das Cotas A, Cotas B e Cotas C, que podem ser deliberadas pelos Co-Gestores, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
<b>“Capital Comprometido”</b>	Significa a soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada boletim de subscrição e, quando houver, de cada Compromisso de Investimentos.
<b>“Capital Integralizado”</b>	Significa a soma dos valores das Cotas integralizadas por cada um dos Cotistas.

<b>“Chamada de Capital”</b>	Procedimento de chamada de capital realizada pela Administradora aos Cotistas do Fundo, conforme orientação dos Co-Gestores, para que os Cotistas aportem recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total, conforme o caso, das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos Boletins de Subscrição.
<b>“Classe”</b>	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.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.
<b>“Compromisso de Investimento”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas”</i> , a ser celebrado com cada Cotista titular de Cotas, no ato da subscrição, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista titular de Cotas, conforme a realização da Chamada de Capital.
<b>“Consultoria Especializada” ou “JHSF Incorporações”</b>	JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68.
<b>“Cotas”</b>	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<b>“Cotas A”</b>	Significam as Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.
<b>“Cotas B”</b>	Significam as Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.
<b>“Cotas C”</b>	Significam as Cotas da subclasse “C”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C deste Regulamento.

<b>“Cotista”</b>	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
<b>“Co-Gestores”</b>	<p><b>EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, na qualidade de Co-Gestor do Fundo; e</p> <p><b>JHSF CAPITAL LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, na qualidade de Co-Gestor do Fundo.</p>
<b>“Custodiante” ou “Escriturador”</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , 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.
<b>“CVM”</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Início do Fundo”</b>	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
<b>“Demais Prestadores de Serviços”</b>	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pelos Co-Gestores, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4 do Anexo.
<b>“Dia Útil”</b>	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expedientes na B3.
<b>“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”</b>	Eventos definidos no item 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, se o Patrimônio Líquido está negativo.

<b>“Fundo”</b>	<b>EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.</b>
<b>“IGPM/FGV”</b>	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Imóveis”</b>	Imóveis ou quaisquer direitos reais imobiliários que possam ser um Ativo Alvo.
<b>“Investidores Autorizados”</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“IPCA”</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>“Justa Causa”</b>	Uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente, judicial, administrativa ou arbitral, contra os Co-Gestores ou a Consultora Especializada, (a) reconhecendo infrações graves, fraude, dolo ou má-fé no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (b) apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo. Não será devida nenhuma indenização aos Co-Gestores ou à Consultora Especializada caso a sua respectiva destituição ou substituição ocorra por justa causa.
<b>“Ofertas”</b>	As ofertas públicas ou privadas de distribuição de Cotas;
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Patrimônio líquido da Classe.
<b>“Patrimônio Inicial da Classe”</b>	Conforme item 4.3 do Anexo.
<b>“Período de Investimento”</b>	É o período de 4 (quatro) anos contados da Data de Início do Fundo.
<b>“Período de Desinvestimento”</b>	Conforme Cláusula 5.13 abaixo.

<b>“Primeira Emissão”</b>	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 4.3 do Anexo.
<b>“Política de Investimento”</b>	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
<b>“Prazo de Duração”</b>	Significa o prazo de funcionamento do Fundo, que terá início na Data de Início do Fundo e término em 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério dos Co-Gestores do Fundo, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 7 (sete) anos contados da Data de Início do Fundo.
<b>“Prestadores De Serviços Essenciais”</b>	A Administradora e os Co-Gestores.
<b>“Projeto”</b>	Empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério dos Co-Gestores, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão.
<b>“Regulamento”</b>	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
<b>“Rentabilidade Preferencial”</b>	Equivalente a IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano.
<b>“Resolução CVM nº 175/22”</b>	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
<b>“SELIC”</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>“Sistema de Vasos Comunicantes”</b>	Conforme item 4.3 do Anexo.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
<b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas, 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 5.2 do Anexo.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 5.7 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

## 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

## 3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O prazo de duração inicial do Fundo será de 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério dos Co-Gestores do Fundo, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 7 (sete) anos contados da Data de Início do Fundo. O prazo máximo de duração do Fundo apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia.

## 4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E RESPONSABILIDADES

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada, em conjunto, (i) pela **EB CAPITAL 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 14.796, de 30 de dezembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº

3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, na qualidade de Co-Gestor do Fundo; e (ii) pela **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos de terceiros, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, na qualidade de Co-Gestor do Fundo.

4.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais e Demais Prestadores de Serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável, observado o item 9 abaixo.

4.4 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação dos Demais Prestadores de Serviços não altera o regime de responsabilidade do Prestador de Serviço Essencial e dos Demais Prestadores de Serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

4.5 Para fins do item 4.3. acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, dos Co-Gestores e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

## 5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

5.1 A Administradora e os Co-Gestores deverão ser substituídos 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, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestores de recursos, no caso dos Co-Gestores.

5.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 12.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

5.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou dos Co-Gestores, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

5.2.1 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.

5.2.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) os Co-Gestores deverão permanecer no exercício de suas funções até que sejam efetivamente substituídos, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) 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 do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

5.2.3 Aplica-se o disposto no item 5.2.2. (b), 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 nova Administradora para processar a liquidação.

5.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador temporário ou Co-Gestores temporários, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 5.2.

5.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 5.2. acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo os Co-Gestores permanecerem 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.

5.2.6 Nas hipóteses referidas no item 5.2.2., acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger um nova Administradora constituirá documento hábil para

averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

5.2.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

5.3 Enquanto novos Co-Gestores não forem aprovados pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos do Fundo poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar Co-Gestores para executarem parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos do Fundo.

5.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.5 Caso a Assembleia referida no item 5.2 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.

5.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 5.5. 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 5.2.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo os Co-Gestores permanecerem 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.

5.6 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.

5.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, durante o processo de substituição e até que este seja finalizado, 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 nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial; 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.

5.8 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 temporário ou Co-Gestores temporários, conforme o caso.

5.9 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou até a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

5.10 A Assembleia poderá deliberar pela destituição de algum dos Co-Gestores e/ou da Consultora Especializada com ou sem Justa Causa. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, aplicar-se-á o seguinte: (i) a cobrança de multa não compensatória no valor equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes o valor mensal da Taxa de Gestão devida no mês anterior à efetiva destituição do Co-Gestor em questão; e (ii) o pagamento da Taxa de Performance ao Co-Gestor em questão, se houver, calculada de forma *pro rata die*, até a data da sua efetiva destituição ((i) e (ii) em conjunto, “**Multa por Destituição sem Justa Causa**”). A Multa por Destituição sem Justa Causa será integralmente abatida da remuneração que vier a ser atribuída ao novo gestor e/ou novo consultor imobiliário indicado em substituição, sendo certo que não deverá haver majoração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance em decorrência da destituição sem Justa Causa.

5.11 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços, com exceção do disposto na Cláusula 5.10 acima, que se aplica especificamente à hipótese de destituição de algum dos Co-Gestores e/ou da Consultora Especializada.

## 6. RESPONSABILIDADE SOBRE OS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1 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, sendo certo que as atribuições e a responsabilidade pela prestação do serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do prestador contratado.

6.2 Os Co-Gestores somente serão responsáveis por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelos Co-Gestores, em 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. Em todo caso, as atribuições e a responsabilidade pela prestação dos serviços elencados nas hipóteses (a) ou (b) perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

## **7. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

7.1 A Administradora e os Co-Gestores devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

### Obrigações da Administradora

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

7.3 É de competência e obrigação da Administradora, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável, as seguintes atividades:

- (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) realizar Chamadas de Capital;
- (e) representar a Classe em juízo e fora dele;

- (f) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (g) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento em relação ao Capital Autorizado;
- (h) considerando as orientações dos Co-Gestores, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos aos Co-Gestores, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros;
- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira 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 em benefício da Administradora, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- (j) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do fundo; 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 nº 175/22, quando for o caso;
- (k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (l) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (m) fiscalizar o andamento dos Ativos Alvo investidos pela Classe.
- (n) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (o) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (p) 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;
- (q) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (r) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (s) 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 nº 175/22;

- (t) 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;
- (u) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 18.4 abaixo;
- (v) observar as disposições do Regulamento;
- (w) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

7.4 Com a prévia e expressa orientação e anuência dos Co-Gestores, a Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, **(a)** de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e **(b)** em todos os casos desde que com a prévia e expressa anuência dos Co-Gestores.

#### Obrigações dos Co-Gestores

7.5 A gestão da carteira do Fundo será realizada pelos Co-Gestores, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Financeiros que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, bem como através do fornecimento de auxílio, orientações e recomendações à Administradora no tocante aos Ativos Alvo que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

7.6 Os Co-Gestores detêm amplos poderes para adquirir os Ativos Financeiros previstos na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Ativos Alvo, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor. Os Co-Gestores também serão responsáveis por eventuais decisões relativas à securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo.

7.7 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que estejam sujeitos, os Co-Gestores obrigam-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) informar à Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelos Co-Gestores em nome do Fundo;
- (d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe, com exceção dos custos oriundos de emissões e/ou ofertas do Fundo, que serão custeadas pelo Fundo;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições do Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (i) praticar todos os atos necessários à gestão discricionária da carteira de Ativos Financeiros do Fundo, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (j) auxiliar e recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- (k) monitorar o desempenho da carteira do Fundo, a evolução do seu valor de patrimônio;
- (l) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (m) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos do Fundo e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, os procedimentos necessários para a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (n) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (o) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (p) determinar à Administradora a realização de Chamada de Capital para integralização, nos termos deste Regulamento;
- (q) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Co-Gestores; e
- (r) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

7.8 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 nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes de seu patrimônio, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (e) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo através de Chamadas de Capital;
- (f) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (g) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (h) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.8.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.9 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado aos Co-Gestores, utilizando recursos da Classe:

- (a) aplicarem no exterior recursos captados no País;
- (b) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22 e conforme mais detalhadamente previsto na cláusula 7.13, abaixo, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Co-Gestores ou Consultora Especializada; **(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;
- (c) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (d) 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
- (e) 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.

7.9.1 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.9.2 Os Co-Gestores poderão contrair empréstimos, em nome da Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas mediante uma Chamada de Capital, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de

compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

7.10 É vedado aos Co-Gestores e à Consultoria Especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na avaliação, recomendação e/ou tomada de decisão de investimento.

7.11 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, os Co-Gestores ou Consultoria Especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

7.11.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da, ou tendo como contraparte a, Administradora, dos Co-Gestores ou Consultoria Especializada ou de pessoas a eles ligados;
- (b) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, dos Co-Gestores ou da Consultoria Especializada;
- (c) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou aos Co-Gestores para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (d) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, dos Co-Gestores ou Consultoria Especializada ou pessoas a eles ligados, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

7.11.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, dos Co-Gestores ou Consultoria Especializada, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, dos Co-Gestores ou Consultoria Especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da

Administradora, dos Co-Gestores ou Consultora Especializada, 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.

7.11.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, aos Co-Gestores ou à Consultoria especializada.

## **8. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

8.1 A Administradora prestará os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como de escrituração de suas Cotas. Adicionalmente, a Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de auditoria independente.

8.2 A **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, foi contratada pelos Co-Gestores, em nome do Fundo, para prestar serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe. A Consultoria Especializada terá as seguintes atribuições:

- a) colaborar e participar da avaliação do terreno dos Ativos Alvo quanto a qualidade da localização e enquadramento na política de investimento do Fundo;
- b) coordenar a diligência técnica, incluindo ambiental, na aquisição do imóvel;
- c) auxiliar na escolha do programa dos imóveis que poderão ser Ativos Alvo e curadoria de produto;
- d) auxiliar na compra de materiais necessários para o desenvolvimento dos Ativos Alvo e escolha de fornecedores, nos mesmos padrões das atividades da JHSF incorporadora em seus próprios projetos;
- e) auxiliar na obtenção de orçamento, negociação, equalização e seleção de prestadores de serviços para o desenvolvimento dos Ativos Alvo, entre eles escritório de arquitetura e construtora;

- f) coordenação dos projetos de desenvolvimento dos Ativos Alvo junto ao escritório de arquitetura, consultorias complementares e construtora contratados para realização das obras;
- g) coordenar eventuais aprovações de projetos de desenvolvimento dos Ativos Alvo junto aos órgãos competentes (tais como prefeituras, conselhos administrativos, autarquias, secretarias e demais órgãos públicos) e a obtenção das licenças necessárias, conforme aplicável, incluindo a obtenção do Habite-se no término da obra;
- h) supervisão e monitoramento do cronograma e qualidade da obra; e
- i) atuar como representante da venda dos Ativos Alvo, passar informações necessárias a potenciais interessados, coordenar interação com imobiliárias e corretores especializados, bem como receber propostas comerciais e estar à frente da negociação quando necessário.

8.3 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 13.1 (n), abaixo;
- (c) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (d) custódia de ativos financeiros.

8.3.1 Os serviços mencionados nos itens (a) a (b), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (c) e (d), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, estar devidamente habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços.

8.3.2 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.

8.4 Desde que previsto no respectivo Regulamento ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 8.1 a 8.3 acima.

## 9. ENCARGOS

9.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições 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 nº 175/22;
- (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 um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, 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 da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (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 nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores, quando assim a regulamentação em vigor autorizar;
- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;
- (t) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
  - (1) Consultoria Especializada;
  - (2) Empresa(s) especializada(s) 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;
  - (3) formador de mercado para as Cotas.
- (u) remuneração devida ao Custodiante;

- (v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (w) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (x) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

9.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 9.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

9.2 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.

## **10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS**

10.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo 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.

10.1.1 O critério de apreamento dos Ativos Alvo não-imobiliários e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

10.2 No caso dos Ativos Alvo que sejam bens imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

10.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

10.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

## 11. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

11.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo 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 do Fundo, conforme orientações a serem encaminhados pelos Co-Gestores, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

11.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 7.3(i), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

11.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

11.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

12.1 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 aos Co-Gestores, que deverão interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo.

12.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com os Co-Gestores, 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 nº 175/22; 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.

12.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 12.1 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 12.1.1 acima será facultativa.

12.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 12.1.1(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 15.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

12.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 12.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Administradora deverá divulgar fato relevante imediatamente informando sobre tal evento, mas a Assembleia deverá ser realizada de qualquer forma, para que os Co-Gestores apresentem aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 12.1.5 abaixo.

12.1.5 Na Assembleia prevista no item 12.1.1(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 nº 175/22: **(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.

12.1.6 Os Co-Gestores serão obrigados a comparecerem à Assembleia mencionada no item 12.1.1(b) acima, na qualidade de responsáveis pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência dos Co-Gestores 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.

12.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 12.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 12.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

12.2 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.

12.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo.

12.3.1 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 5.1.1. 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.

12.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, nos termos do item 15.2 abaixo; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

### 13. ASSEMBLEIA

13.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou dos Co-Gestores, observado o disposto no item 5.10;
- (c) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (e) alterar o Regulamento, exceto nas hipóteses previstas no item 13.1.1;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 12.1.5 acima;

- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, salvo quando diversamente previsto neste Regulamento;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, bem como do item 8.13 deste Regulamento;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à da Taxa de Performance e à Taxa de Gestão; e
- (n) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, dos Co-Gestores, Consultora Especializada ou partes a eles relacionados para o exercício da função de formador de mercado.

13.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração devida à Consultoria Especializada, se aplicável.

13.1.2 As alterações referidas nos itens 13.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 13.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

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

13.3 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.

13.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pelos Co-Gestores, 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 contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

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

13.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 13.17 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.

13.4 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.

13.4.1 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.

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

13.6 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 congêneres com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

13.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, 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.

13.6.2 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 nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

13.7 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.

13.7.1 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 art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em no máximo 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

13.7.2 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.

13.7.3 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 13.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo

previsto no item 13.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

13.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 13.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

13.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (j), (l) e (m) do item 13.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

13.10.1 Os percentuais de que trata o item 13.10, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.11 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 13.12(a) abaixo.

13.11.1 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.

13.11.2 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.

13.11.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 13.11, 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 13.11.2, acima.

13.12 O pedido público 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.

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

13.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

13.15 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.

13.16 Ressalvado o disposto nos itens 13.16.1 e 13.16.2, 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.

13.16.1 A vedação de que trata o item 13.16. acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 13.16. (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.

13.16.2 A vedação de que trata o item 13.16 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

13.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe exclusivamente ao cotista de que trata o item 13.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

13.17 A Assembleia deverá ser realizada, impreterivelmente, de modo eletrônico, podendo admitir, adicionalmente à participação eletrônica, a participação presencial, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

13.17.1 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.

13.17.2 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 ou conforme instruções específicas na convocação.

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

13.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da cláusula 12 do Anexo.

13.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 15 (quinze) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

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

13.20 A Assembleia é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Cotas, na forma prevista na Resolução CVM nº 175/22, observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de Cotistas da respectiva Classe, observados os termos e condições previstos em cada Anexo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia, sendo certo que a deliberação pela substituição e/ou destituição de um Prestador de Serviços Essencial deverá ser objeto de deliberação por todas as Cotas.

13.21 A convocação da Assembleia far-se-á, exclusivamente, por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no documento de subscrição das Cotas, cadastro do cotista junto à Administradora e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

#### **14. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

14.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

14.1.1 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.

14.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

14.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

14.2 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 dos Co-Gestores, em sociedades por eles diretamente controlados e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor dos empreendimentos imobiliários que constituam 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.

14.2.1 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.

14.3 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;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
  - (1) emissão de novas Cotas, exceto em casos de emissão limitada ao Capital Autorizado;
  - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (c) 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;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (e) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe 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 nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e
- (g) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

14.4 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 14.3(f)(iv), acima.

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

14.6 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 14.3(f)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação aplicável.

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

14.7.1 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.

14.8 O representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, e no exclusivo interesse destes.

## 15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

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

15.1.1 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.

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

15.2.1 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.

15.2.2 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, dos Co-Gestores e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

15.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo 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 mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(d)** a substituição da Administradora ou dos Co-Gestores; **(e)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(f)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(g)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(h)** a emissão de novas Cotas; **(i)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(j)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(k)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(l)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

15.3 Ressalvado o disposto no item 15.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se os Co-Gestores e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

15.3.1 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.

15.4 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 nº 175/22;
- (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 nº 175/22;

- (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 nº 175/22;
- (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.

15.4.1 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.

15.5 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 art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, 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 art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

15.6 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 15.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

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

15.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

15.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

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

## **16. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

16.1 Os Co-Gestores adotam política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira dos fundos de investimento sob sua gestão, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

16.2 Quando aplicável, os Co-Gestores exercerão o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representantes deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

16.3 Os Co-Gestores, se verificarem potencial conflito de interesses, deixarão de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

16.4 Os Co-Gestores exercerão o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que os Co-Gestores tomarão as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

16.4.1 A política de exercício de voto utilizada pelos Co-Gestores pode ser encontrada em suas páginas na rede mundial de computadores: (i) <https://ebcapital.com.br/>; e (ii) <https://www.jhsfcapital.com.br/>;

**OS CO-GESTORES DESTE FUNDO ADOTAM A POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DOS CO-GESTORES EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## 17. TRIBUTAÇÃO

17.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não poderá 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, é necessário que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado

17.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** observadas as condições previstas na Cláusula 17.1. acima; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do Art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, não sejam titulares das Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

17.3 A Administradora e os Co-Gestores 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.

## **18. DISPOSIÇÕES FINAIS**

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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.

18.4 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](mailto: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.

## **19. FORO**

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

**ANEXO - CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO  
REGULAMENTO DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL  
ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE**

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.

1.3 As Cotas da Classe serão integralizadas de forma parcial e gradativa durante o Prazo de Duração do Fundo, mais especificamente durante o Período de Investimento, mediante Chamadas de Capital que serão enviadas pela Administradora, conforme orientação dos Co-Gestores.

1.4 As Cotas da Classe do Fundo serão divididas em 03 (três) subclasses: (i) as Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento; (ii) as Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento; e (iii) as Cotas da subclasse “C”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C deste Regulamento.

**2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

2.1 O prazo de duração inicial da Classe e das respectivas subclasses será de 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 1 (um ano), a critério dos Co-Gestores do Fundo, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 7 (sete) anos. O prazo máximo de duração da Classe e das subclasses apenas poderá ser prorrogado mediante aprovação em Assembleia.

### 3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 A Classe será destinada exclusivamente aos Investidores Autorizados.

### 4. COTAS

#### Características gerais das Cotas

4.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas no Apêndice A, no Apêndice B e no Apêndice C. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

4.1.1 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, no respectivo boletim de subscrição e, quando aplicável, no Compromisso de Investimento. Caso não haja saldo de Cotas a integralizar conforme o Capital Comprometido dos 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 11 da parte geral do Regulamento.

4.1.2 O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas da mesma subclasse.

#### Emissão das Cotas

4.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na cláusula 9ª deste Anexo.

4.3 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta, todas com preço unitário de emissão correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Sistema de Vasos Comunicantes” e “Patrimônio Inicial da Classe”, respectivamente), de forma que o Patrimônio Inicial da Classe será constituído apenas por Cotas

A e/ou Cotas B, conforme definido em Sistema de Vasos Comunicantes, observada a possibilidade de emissão de novas Cotas A e/ou Cotas B. As Cotas C poderão ser emitidas a qualquer momento até o término do Prazo de Duração do Fundo.

4.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços.

4.5 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão para constituição do Patrimônio Inicial da Classe, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

4.6 No âmbito da Primeira Emissão para constituição do Patrimônio Inicial da Classe, a quantidade de Cotas A e de Cotas B da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas A e das Cotas B da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e dos Co-Gestores, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

4.7 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, os Co-Gestores poderão deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

4.8 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, incluindo sobre a emissão das Cotas C 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 nº 160, de 13 de julho de 2022.

4.9 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelos Co-Gestores, 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 nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

4.10 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 4.7 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e dos Co-Gestores). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação dos Co-Gestores.

4.11 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação dos Co-Gestores, 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.

4.12 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, ou prazo menor, caso seja operacionalmente viável pela B3, nos termos dos seus regulamentos, sendo certo que o direito de preferência poderá ser realizado apenas no Escriturador.

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

4.13 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, não havendo qualquer requisito de dispersão das Cotas, ficando desde já ressalvado o disposto na Cláusula 17 do Regulamento.

### Distribuição das Cotas

4.14 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e os Co-Gestores, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

4.15 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

4.16 O ato que aprovar a nova emissão de Cotas poderá permitir a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

- (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

4.17 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (b) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

4.17.1. O condicionamento previsto na Cláusula 4.17 acima não será obrigatório quando a Oferta for destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

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

#### Subscrição e integralização das Cotas

4.19 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o documento de subscrição e o Compromisso de Investimento, quando aplicável; 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 nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

4.20 As Cotas da Primeira Emissão da Classe, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que se enquadrem na Política de Investimento, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo suplemento de emissão da respectiva Cota.

4.20.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no suplemento de emissão da respectiva Cota, mediante chamada de capital, de acordo com o cronograma de integralização definido no documento de subscrição e/ou no Compromisso de Investimento.

4.20.2 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 da Classe.

4.20.3 A integralização das Cotas por meio da integralização de bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente da B3.

4.20.4 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

#### Chamadas de Capital

4.21 As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora, por solicitação dos Co-Gestores, preponderantemente durante o Período de Investimento, sempre que forem identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou para cumprir com obrigações do Fundo.

4.22 As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Compromisso de Investimento e no documento de subscrição. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Cotista. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento das Chamadas de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

4.22.1 Apenas as Cotas objeto do Capital Integralizado podem ser negociadas (total ou parcialmente), e o Cotista inicial mantém a obrigação de integralizar o saldo do Capital Comprometido.

4.23 A Administradora poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente.

4.24 A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas da respectiva subclasse já integralizadas e o total de Cotas da respectiva subclasse subscritas por cada Cotista da respectiva subclasse (“Percentual Integralizado”). Caso os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas da respectiva subclasse, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os Cotistas da respectiva subclasse com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas da respectiva subclasse, novas Chamadas de Capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista.

4.25 Verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas (“Mora do Cotista”), a Administradora deverá tomar as seguintes providências.

I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

II. quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de

amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo os encargos previstos, na seguinte ordem, (a) juros mensais de 1% (um por cento), (b) a variação anual do IGP-M/FGV, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos (“**Encargos do Cotista Inadimplente**”). O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso;

III. Além dos Encargos do Cotista Inadimplente, o Cotista inadimplente arcará com as eventuais perdas e danos que o Fundo venha a sofrer em razão de seu inadimplemento; e

IV. alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, inclusive para outros Cotistas, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

#### Negociação das Cotas

4.26 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado, administrados pela B3.

4.26.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

4.27 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

4.28 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

4.29 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

4.30 As Cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

## 5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE E OUTRAS TAXAS

5.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

5.1.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

5.1.2 Pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Custódia correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cota A e a Cota C pagarão aos Co-Gestores a Taxa de Gestão, equivalente a 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano e a Cota B equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo relativo a respectiva Subclasse, ainda que

não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo a respectiva Subclasse; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

5.3 A Administradora e os Co-Gestores poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.4 Os valores mensais mínimos previstos no item 5.1 será atualizado anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.5 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.6 Caso a Classe venha a adquirir cotas de outros fundos de investimento sob gestão dos Co-Gestores ou de partes a eles relacionadas, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreenderão as taxas de administração e de gestão de tais fundos. Para fins deste item 5.6, 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 aos Co-Gestores.

5.7 Adicionalmente à Taxa de Gestão, os Co-Gestores farão jus à Taxa de Performance. A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos Cotistas que excedam seu Capital Integralizado corrigido pela Rentabilidade Preferencial. A Taxa de Performance passará a ser cobrada apenas após decorrido 4 (quatro) anos do Prazo de Duração do Fundo.

5.7.1 O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **SUPLEMENTO - TAXA PERFORMANCE** deste Anexo.

5.8 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.9 No caso de destituição e/ou renúncia de qualquer dos Co-Gestores ou da Consultora Especializada, deverá ser observado o disposto no item 5.10 da parte geral do Regulamento.

5.10 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.

5.11 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação dos Co-Gestores, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.12 O Fundo não terá taxa de ingresso nem de saída.

## **6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

6.1 A Classe tem como objetivo a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção e/ou incorporação, para posterior alienação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério dos Co-Gestores, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão. Para tanto, durante o Período de Investimento, os Co-Gestores buscarão oportunidades de investimento que, com a anuência da Administradora, podem vir a se tornar Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo. Sempre que identificada uma oportunidade de investimento que se enquadre em tais critérios, os Co-Gestores poderão orientar a Administradora a realizar Chamada de Capital para fazer frente a tal oportunidade.

6.2 Os recursos não investidos em Ativos Alvo poderão ser aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i”; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior

a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM nº 175/22 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

6.2.1 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelos Co-Gestores ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

6.3 Uma vez integralizadas as Cotas objeto de Chamadas de Capital, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada nos Ativos Financeiros.

6.4 O Fundo não terá quaisquer limites de concentração em Ativos Alvo, podendo utilizar seus recursos para a aquisição da quantidade de Ativos-Alvo e na proporção que entender ser a de melhor benefício para o Fundo e para os seus Cotistas, considerando as opiniões dos Co-Gestores e da Administradora, bem como as condições de mercado.

6.5 O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas aos Co-Gestores e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22 e no item 8.13 do Regulamento.

6.6 O objeto do Fundo e sua política de investimento previstos neste item 6 não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.7 A Administradora e os Co-Gestores poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, 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 do Fundo;

- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (e) realizar operações classificadas como “day trade”, exclusivamente para negociação de cotas de FII e/ou de CRI.

6.8 Caberá aos Co-Gestores, praticarem todos os atos que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomarem decisões que se sobreponham à discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.9 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Data de Início do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de Ativos Financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

6.9.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a política de investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, 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, os Co-Gestores poderão recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.9.2, abaixo.

6.9.2 Caso os Co-Gestores e a Administradora tenham realizado Chamada de Capital e não tenham encontrado Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, os Co-Gestores deverão 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.

6.10 Não obstante a diligência dos Co-Gestores em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, 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 os Co-Gestores 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.

6.11 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).

6.12 O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo durante o Período de Investimentos, sendo permitido, após o término do Período de Investimento, a critério dos Co-Gestores, realizar Chamadas de Capital para o pagamento de obrigações, despesas, encargos, comissões, remunerações e/ou emolumentos de qualquer natureza assumidos pelo **Fundo** em relação aos Ativos Alvo, antes ou no momento do término do Período de Investimento.

6.12.1 Uma vez encerrado o Período de Investimento, nenhuma nova aquisição de Ativos Alvo será realizada pelo Fundo.

6.12.2 Qualquer Chamada de Capital, inclusive após o Período de Investimento, deverá respeitar o limite do Capital Comprometido total do Fundo, sendo certo que em nenhuma hipótese os Cotistas serão chamados a integralizar valor superior ao seu Capital Comprometido no Fundo.

6.13 O Fundo poderá, após o término do Período de Investimento, conforme for o caso, convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre novas emissões de Cotas. Em qualquer das hipóteses previstas neste parágrafo, os recursos financeiros deverão obrigatoriamente ser destinados a:

- (i) pagamento de despesas e encargos; ou
- (ii) efetivação de investimentos assumidos pelo **Fundo** em relação aos Ativos Alvo, antes ou no momento do término do Período de Investimento.

6.14 Encerrado o Período de Investimento, dar-se-á início ao período de desinvestimento (“Período de Desinvestimento”), momento em que os Co-Gestores e a Administradora passarão a buscar a alienação dos Ativos Alvo remanescentes na carteira do Fundo, até o término do seu Prazo de Duração.

6.15 O disposto na Lei nº 11.033, de 31 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, deverá ser observado para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pelo Fundo, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto na presente cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

## **7. COMITÊ DE INVESTIMENTO**

7.1 A Classe não contará com um comitê de investimento.

## **8. FATORES DE RISCO**

8.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 8. 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, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira 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.

8.1.2 Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

## **9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

9.1 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.

9.2 Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas

eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente, observado o disposto no item 4.25 acima.

9.2.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

9.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, os Co-Gestores poderão decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.4 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

9.5 Os Co-Gestores, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

9.6 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida dos Co-Gestores, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções para a eventual recomposição de tais reservas.

9.7 Tendo em vista que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado, ao adquirir Cotas de emissão da Classe, os Cotistas devem estar cientes de que as eventuais distribuições de rendimentos do Fundo, se houver, decorrerão preponderantemente da alienação de Ativos Alvo detidos pelo Fundo, e que tais alienações poderão ocorrer durante toda a vida do Fundo, inclusive durante o Período e Investimento. Considerando que os Co-Gestores e a Administradora não têm controle das condições de mercado e liquidez dos Ativos Alvo, as distribuições de rendimento do Fundo, se houver, podem não ser recorrentes ou não representar uma distribuição linear de rendimentos pelo Fundo.

9.8 Adicionalmente, eventuais valores distribuídos pela Classe poderão ser feitos por meio de amortização de Cotas. Por se tratar de uma distribuição de recursos oriunda do Patrimônio Líquido do Fundo, a amortização de Cotas impacta negativamente seu valor contábil, reduzindo-o, tendo como contrapartida a entrega dos recursos. Assim, ao adquirir Cotas no mercado secundário, todos os Cotistas devem estar cientes de tal funcionamento, para

que não haja a interpretação incorreta de que a Classe teve prejuízo em decorrência da queda de suas Cotas, quando na verdade tal queda ocorreu pois seus Cotistas acabaram de realizar um ganho através da amortização recebida.

## 10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido: **(a)** pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e **(b)** caso haja um impacto abrupto na cota da Classe de Cotas;

10.1.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 12 da parte geral do Regulamento.

## 11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

11.1 O Fundo será liquidado por (i) término do seu Prazo de Duração; (ii) deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim; e/ou (iii) venda da totalidade dos Ativos do Fundo, conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

11.2 No caso de venda da totalidade dos Ativos Alvo pelo Fundo a liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos Financeiros integrante do patrimônio do Fundo; e (ii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo do Fundo.

11.3 Caso o Fundo não consiga alienar integralmente os Ativos Alvo até o final do Prazo de Duração, a Administradora convocará uma Assembleia com intuito de deliberar:

(a) pela prorrogação do Prazo de Duração com o objetivo de conceder mais prazo para que o Fundo aliene a totalidade dos Ativos Alvo; ou

(b) acerca do resgate das Cotas do Fundo mediante a entrega dos Ativos Alvo aos Cotistas com 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 emitidas pelos Ativos Alvo à época, sendo que:

(i) os Ativos Alvo serão entregues aos Cotistas pelo preço em que se encontrar contabilizado na carteira do Fundo;

(ii) a Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio;

(iii) caso os Cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata a alínea (ii) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotista inadimplente, se houver;

(iv) a Administradora e/ou empresa por este contratada, às expensas do Fundo, fará(ão) a guarda dos ativos em comento pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida na alínea (ii) acima, durante o qual a Administradora do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo sem que tenha havido a referida indicação, a Administradora poderá promover, às expensas do Fundo, a consignação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil;

(v) uma vez entregue os Ativos Alvo aos Cotistas a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

11.4 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 contactados quando da convocação da Assembleia.

11.4.1 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.

11.5 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

11.5.1 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.

11.6 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** 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; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

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

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

11.9 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.

## 12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

12.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

12.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

12.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

12.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

12.1.4 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 nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

**SUPLEMENTO - TAXA PERFORMANCE**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

Os termos e expressões utilizados no presente suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**1. Cálculo da Taxa de Performance**

12.2 A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos Cotistas que excedam seu Capital Integralizado corrigido pela Rentabilidade Preferencial. A Taxa de Performance passará a ser efetivamente cobrada apenas após decorrido 4 (quatro) anos do Prazo de Duração do Fundo.

12.3 A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

- (a) Até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do Capital Integralizado de cada Cotista corrigido pela variação da Rentabilidade Preferencial *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, os Co-Gestores não farão jus a Taxa de Performance.
- (b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integral correspondente ao item (a) acima, quaisquer recursos que vierem a ser recebidos pelo Fundo e que sejam destinados à distribuição de rendimentos, líquidos dos encargos e despesas correspondentes, serão distribuídos da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo; e (ii) 20% (vinte por cento) serão direcionados ao pagamento de Taxa de Performance aos Co-Gestores.

1.1.1 A Taxa de Performance será verificada, apurada e provisionada mensalmente a partir do 4º (quarto) ano contado da Data de Início do Fundo, ocasião em que, caso cumprido o requisito previsto em 1.3(a), a Taxa de Performance será paga semestralmente, no último dia dos meses de junho e dezembro, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequentemente.

1.1.2 Caso aplicável, também ocorrerá o pagamento de Taxa de Performance quando da liquidação da Classe, ocasião em que a Taxa de Performance será paga em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação da Classe.

1.1.3 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

1.1.4 Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa de algum dos Co-Gestores, este fará jus à Taxa de Performance *pro rata*, que será equivalente à proporção da Taxa de Performance, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus Ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição.

1.1.5 Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados no item 1.1.4. acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos Ativos com data base no último Dia Útil anterior à data da destituição ou substituição do Co-Gestor sem Justa Causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus Ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo Co-Gestor e uma pela Administradora, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Co-Gestor, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das 3 (três) avaliações.

1.1.6 A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga ao Co-Gestor destituído ou substituído sem Justa Causa em até 90 (noventa) dias contados da validação dos laudos mencionados no item 1.1.5. acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa da Classe e pago, parcial ou integralmente, na medida em que a Classe apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima

referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento. Na hipótese da Classe não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata* no prazo previsto acima, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 8% (oito por cento) ao ano.

1.1.7 Na hipótese de a Assembleia decidir pela redução da remuneração devida ao Co-Gestor, este poderá renunciar às suas funções de gestor da carteira do Fundo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal renúncia será considerada uma destituição sem Justa Causa e será devida a Taxa de Performance *pro rata*.

**APÊNDICE A - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA  
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

As Cotas A do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (a) público-alvo das Cotas A: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (b) ambiente de negociação: As Cotas A serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente. Adicionalmente, serão custodiadas eletronicamente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Os Co-Gestores, em conjunto com a Administradora, poderão alterar o ambiente de negociação das Cotas A para o mercado de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, a qualquer momento, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas.
- (c) Taxa de Gestão Específica Cotas A: Nos termos do artigo 5.2. do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cota A pagará aos Co-Gestores a Taxa de Gestão, equivalente a 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) ao ano sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo relativo às Cotas A, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo às Cotas A; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (d) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas A terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.

**SUPLEMENTO A - 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

A 1ª (primeira) emissão de Cotas A do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Emissão”), terá as seguintes condições:

- (e) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas A desta Emissão;
- (f) quantidade inicial: até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas A, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas B, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas A e de Cotas B (“Oferta”);
- (g) valor unitário: R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”).
- (h) volume total: até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas B, a ser definido no âmbito da Oferta;
- (i) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- (j) coordenador líder da oferta: 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;
- (k) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas A, desde que haja a colocação, no âmbito da Oferta, da quantidade mínima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com o cancelamento do saldo de Cotas A não colocado, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas A e as Cotas B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes;

- (l) lote adicional: a quantidade inicial de Cotas A poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco cento);
- (m) público-alvo da oferta das Cotas A: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (n) investimento mínimo por investidor: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), correspondente a 5.000 (cinco mil) Cotas A;
- (o) período de distribuição: 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (p) Taxa de Distribuição Primária: A Oferta não contará com Taxa de Distribuição Primária, sendo que os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo e/ou pelos Co-Gestores, conforme aplicável;
- (q) forma de subscrição e integralização: Por ocasião da subscrição das Cotas A, cada Cotista deverá assinar **(a)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado; **(b)** o respectivo boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas A subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante Chamada de Capital a ser realizada pela Administradora sob recomendação dos Co-Gestores, que será autenticado pela Administradora, do qual constarão, entre outras informações:
  - I. nome e qualificação do subscritor;
  - II. número de Cotas A subscritas;
  - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
  - IV. condições para integralização de Cotas A.

A integralização das Cotas A deverá ser feita conforme as Chamadas de Capital que vierem a ser realizadas pela Administradora, conforme orientação dos Co-Gestores, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Compromisso de Investimento ou no documento de subscrição, conforme aplicável.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Compromisso de Investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de

junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

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. Não será permitida a aquisição de Cotas A fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

As demais regras e os demais procedimentos das Chamadas de Capitais estão previstos nos artigos 4.21. e seguintes do anexo da Classe constante no Regulamento.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE B - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA  
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

As Cotas B do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (a) público-alvo das Cotas B: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (b) ambiente de negociação: As Cotas B serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; e (b) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente. Adicionalmente, serão custodiadas eletronicamente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Os Co-Gestores, em conjunto com a Administradora, poderão alterar o ambiente de negociação das Cotas B para o mercado de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, a qualquer momento, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas.
- (c) Taxa de Gestão Específica Cotas B: Nos termos do artigo 5.2. do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cota B pagará aos Co-Gestores a Taxa de Gestão, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo relativo às Cotas B, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo às Cotas B; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (d) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas B terá as características descritas no Suplemento B anexo a este Apêndice.

**SUPLEMENTO B - 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA  
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

A 1ª (primeira) emissão das Cotas B do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terá as seguintes condições:

- (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas B desta Emissão;
- (b) quantidade inicial: até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas B, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas A, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas A e de Cotas B (“Oferta”);
- (c) valor unitário: R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”).
- (d) volume total: até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas A, a ser definido no âmbito da Oferta;
- (e) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação;
- (f) coordenador líder da oferta: 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;
- (g) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas B, desde que haja a colocação, no âmbito da Oferta, da quantidade mínima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com o cancelamento do saldo de Cotas A não colocado, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas A e as Cotas B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes;

- (h) lote adicional: a quantidade inicial de Cotas B poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco cento);
- (i) público-alvo da Oferta das Cotas B: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (j) investimento mínimo por investidor: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), correspondente a 2.000 (duas mil) Cotas B;
- (k) período de distribuição: 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (l) Taxa de Distribuição Primária: A Oferta não contará com Taxa de Distribuição Primária, sendo que os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo e/ou pelos Co-Gestores, conforme aplicável;
- (m) forma de subscrição e integralização: Por ocasião da subscrição das Cotas B, cada Cotista deverá assinar **(a)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado; **(b)** o respectivo boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas B subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante Chamada de Capital a ser realizada pela Administradora sob recomendação dos Co-Gestores, que será autenticado pela Administradora, do qual constarão, entre outras informações:
  - V. nome e qualificação do subscritor;
  - VI. número de Cotas B subscritas;
  - VII. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
  - VIII. condições para integralização de Cotas B.

A integralização das Cotas B deverá ser feita conforme as Chamadas de Capital que vierem a ser realizadas pela Administradora, conforme orientação dos Co-Gestores, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Compromisso de Investimento ou no documento de subscrição, conforme aplicável.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Compromisso de Investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de

junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

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. Não será permitida a aquisição de Cotas B fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

As demais regras e os demais procedimentos das Chamadas de Capitais estão previstos nos artigos 4.21. e seguintes do anexo da Classe constante no Regulamento.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE C - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA  
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA.*

As Cotas C do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- (a) público-alvo das Cotas C: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (b) ambiente de negociação: As Cotas C serão admitidas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; e (b) para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas C serão liquidadas e custodiadas eletronicamente. Os Co-Gestores, em conjunto com a Administradora, poderão alterar o ambiente de negociação das Cotas C para o mercado de balcão, administrado e operacionalizado pela B3, a qualquer momento, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas.
- (c) Taxa de Gestão Específica Cotas C: Nos termos do artigo 5.2. do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cota C pagará aos Co-Gestores a Taxa de Gestão, equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo relativo às Cotas C, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo às Cotas C; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (d) Primeira Emissão: A primeira emissão de Cotas C poderá ser aprovada pelos Prestadores de Serviços Essenciais até o término do Prazo de Duração do Fundo, mediante ato específico, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas.

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: CE9C40F7FB3B4B43A628EDCE2E436F19

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Fundo JHSF - 3a Alteração Regulamento - TCMB versão 3 18052024\_CVM.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 77

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 9

Rubrica: 0

Tulio Almeida de Miranda

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3,

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Continental Tower, 27º andar (parte)

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SAO PAULO, São Paulo 05676-120

TulioMiranda.PS@jhsf.com.br

Endereço IP: 189.125.208.122

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Tulio Almeida de Miranda

Local: DocuSign

20 de maio de 2024 | 10:06

TulioMiranda.PS@jhsf.com.br

**Eventos do signatário**

Eduardo Sirotsky Melzer

eduardo@ebcapital.com.br

CEO

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

**Assinatura**

DocuSigned by:

**Eduardo Sirotsky Melzer**

6362BB37849F486...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.46.218.207

Assinado com o uso do celular

**Registro de hora e data**

Enviado: 20 de maio de 2024 | 10:08

Visualizado: 20 de maio de 2024 | 10:14

Assinado: 20 de maio de 2024 | 10:14

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 20 de maio de 2024 | 10:14

ID: 401ebd96-72b4-4047-b775-3693a0406a43

Gabriela Elian

gabriela.elian@ebcapital.com.br

Por procuração

EB Capital Gestão de Recursos Ltda.

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

DocuSigned by:

**Gabriela Elian**

96C1A73246A248C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.102.40.6

Enviado: 20 de maio de 2024 | 10:08

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 10:27

Visualizado: 20 de maio de 2024 | 10:39

Assinado: 20 de maio de 2024 | 10:39

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 17 de janeiro de 2023 | 10:01

ID: 4c8fa837-c7ec-49fc-8634-c926f83f2997

Jose Alexandre Gregorio da Silva

jose.gregorio@bancodaycoval.com.br

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

DocuSigned by:

**Jose Alexandre Gregorio da Silva**

0559CE7AB08B438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.92.61.98

Enviado: 20 de maio de 2024 | 10:08

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 10:27

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 11:06

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 11:07

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 11:10

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 11:22

Visualizado: 20 de maio de 2024 | 11:24

Assinado: 20 de maio de 2024 | 11:24

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 08 de maio de 2024 | 16:46

ID: 08fe923e-9c47-44c4-a169-5b84de562830

Laila Cristina Duarte Ferreira

laila.ferreira@bancodaycoval.com.br

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

DocuSigned by:

**Laila Cristina Duarte Ferreira**

C62D420ECD1B44E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.2.196.66

Enviado: 20 de maio de 2024 | 10:08

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 10:27

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 11:06

Reenviado: 20 de maio de 2024 | 11:07

Visualizado: 20 de maio de 2024 | 11:07

Assinado: 20 de maio de 2024 | 11:08

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

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

Aceito: 20 de maio de 2024 | 11:07  
 ID: e77c90cd-5feb-40e0-82b9-5416b053aea6

Paulo Eduardo Gonçalves  
 paulogoncalves@jhsf.com.br  
 Diretor

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

DocuSigned by:  
  
 01610C4D718248E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 189.125.208.122  
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 20 de maio de 2024 | 10:08  
 Reenviado: 20 de maio de 2024 | 10:27  
 Visualizado: 20 de maio de 2024 | 10:35  
 Assinado: 20 de maio de 2024 | 10:35

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 20 de maio de 2024 | 10:35  
 ID: 60d35775-d662-4562-92c8-2e1923d449c2

Tulio Almeida de Miranda  
 tuliomiranda.ps@jhsf.com.br

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

DocuSigned by:  
  
 D365E8FD4C5E49A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 189.125.208.122

Enviado: 20 de maio de 2024 | 10:08  
 Visualizado: 20 de maio de 2024 | 10:20  
 Assinado: 20 de maio de 2024 | 10:26

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

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

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

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	20 de maio de 2024   10:08
Entrega certificada	Segurança verificada	20 de maio de 2024   10:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	20 de maio de 2024   10:26
Concluído	Segurança verificada	20 de maio de 2024   11:24

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

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

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

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

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

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

### **How to contact JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.:**

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

To contact us by email send messages to: [rafaelgodoi@jhsf.com.br](mailto:rafaelgodoi@jhsf.com.br)

### **To advise JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. of your new email address**

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

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

### **To request paper copies from JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

### **To withdraw your consent with JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rafaelgodoi@jhsf.com.br](mailto:rafaelgodoi@jhsf.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

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

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

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

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

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

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

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

### **Obtenção de cópias impressas**

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

### **Revogação de seu consentimento**

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

### **Consequências da revogação de consentimento**

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

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

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

### **Como contatar a JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.:**

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

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para:

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.:**

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

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

### **Para solicitar cópias impressas a JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.:**

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

### **Para revogar o seu consentimento perante a JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.:**

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

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

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

**Hardware e software necessários\*\*:**

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

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

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

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

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

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

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

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

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

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

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

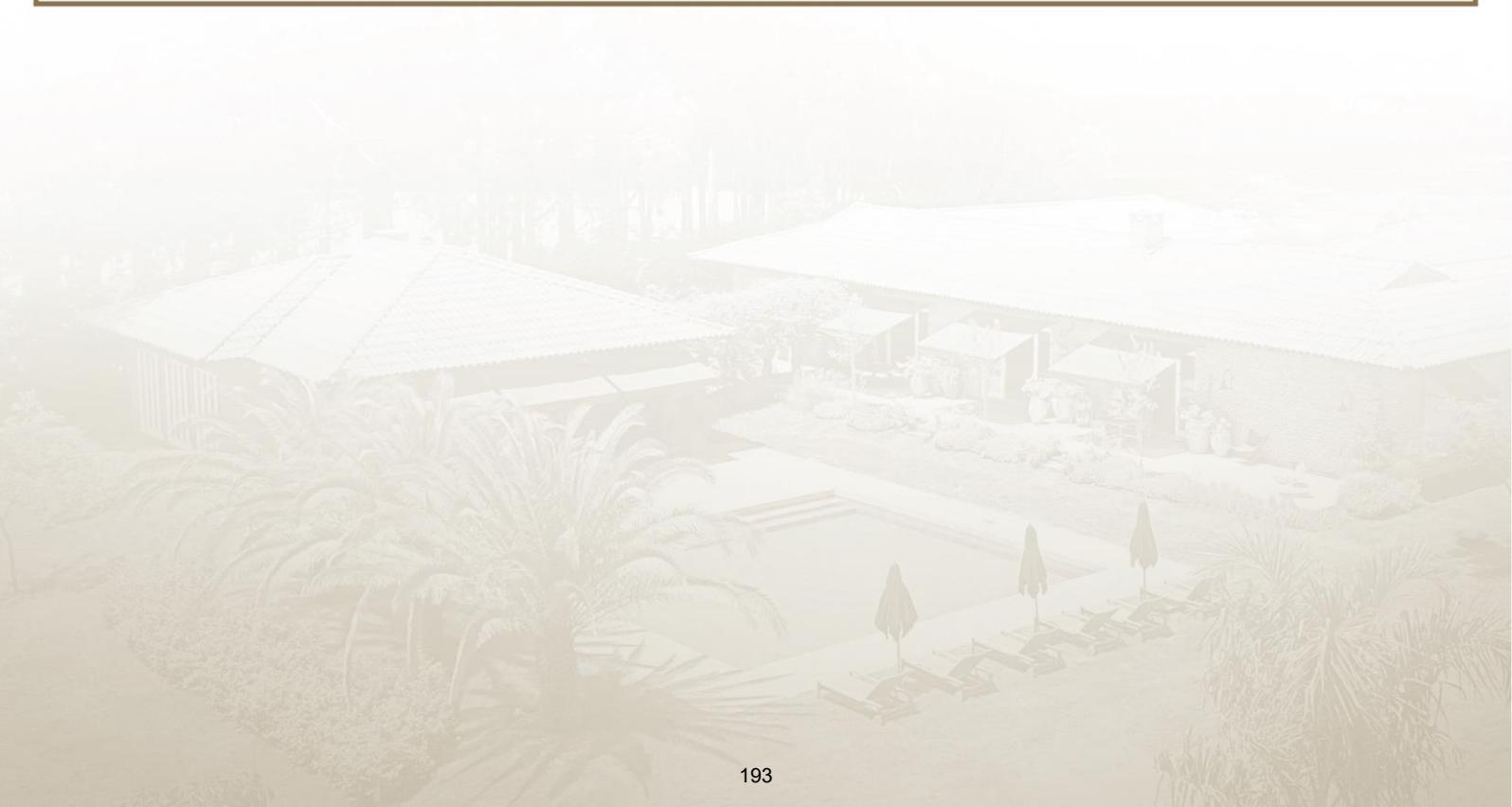
**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB,** **JHSF**  
**CAPITAL**



**ANEXO III**

**ESTUDO DE VIABILIDADE**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA

### Data Base

A data base desse Estudo de Viabilidade é 20 de maio de 2024.

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi realizado pela **EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** e pela **JHSF CAPITAL LTDA.** (em conjunto, os “Co-Gestores”) com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta do **EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Estudo” e “Fundo”, respectivamente).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “Prospecto Definitivo Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse “A” e da Subclasse “B” do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”).

O Fundo tem como objetivo a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção e/ou incorporação, para posterior alienação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério dos Co-Gestores, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão. Para tanto, durante o Período de Investimento, os Co-Gestores buscarão oportunidades de investimento que, com a anuência da Administradora, podem vir a se tornar Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo. Sempre que identificada uma oportunidade de investimento que se enquadre em tais critérios, os Co-Gestores poderão orientar a Administradora a realizar Chamadas de Capital para fazer frente a tal oportunidade.

Este Estudo foi elaborado visando informar aos cotistas do Fundo a respeito da estratégia de alocação de capital que deve ser adotada pelos Co-Gestores. O Estudo e suas conclusões dependem de diversas variáveis, tais como as relacionadas a taxas de juros e inflação futuras, entre outras. As premissas foram estimadas com base em um racional econômico-financeiro — as premissas de inflação e Taxa DI foram estimadas com base na curva de juros nominal e real futura na data base do estudo, no entanto, as expectativas macroeconômicas podem se alterar, levando a resultados diferentes em relação às projeções realizadas nesse estudo.

Assim sendo, o Estudo não deve ser considerado como uma garantia ou promessa de rentabilidade futura, mas, sim, uma tentativa de mostrar aos investidores a estratégia a ser adotada, os fundamentos que a sustentam e as projeções econômico-financeiras.

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

**O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

**OS CO-GESTORES FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELOS PRÓPRIOS CO-GESTORES. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO OS CO-GESTORES, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELOS CO-GESTORES, CASO APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELOS CO-GESTORES E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.**

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

### **Visão Geral do Mercado**

*Disclaimer:* Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

## Resumo de Tese

O Fundo tem como objetivo a aquisição, desenvolvimento (seja obra nova ou reforma) e venda de residências unifamiliares (uma casa em um terreno) de alto padrão em bairros selecionados na cidade de São Paulo e no interior, visando o ganho de capital e a devolução dos recursos ao cotista na venda de cada residência.

### O Fundo

Fundo para aquisição, desenvolvimento e venda de residências de alta renda, visando ganho de capital e devolução dos recursos ao cotista na venda de cada ativo.

Serão desenvolvidos projetos residenciais com arquitetura diferenciada em regiões nobres na cidade de São Paulo e no interior, com curadoria da JHSF Incorporação e execução de obra através de parceiros com experiência no setor.

Retorno Alvo | **+20% a.a.**

\*Retorno alvo líquido de taxas

\* A rentabilidade esperada indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, não existindo qualquer garantia, por parte dos co-gestores, quanto à obtenção da rentabilidade esperada

Serão adquiridos terrenos ou casas antigas em condições comerciais que os Co-Gestores julgam favoráveis, tanto através de descontos para pagamento à vista quanto de parcelamentos e/ou permutas financeiras, para posterior desenvolvimento, através das estratégias de *retrofit* e/ou construção.

Os projetos serão assinados por arquitetos renomados e as obras executadas por construtoras com comprovada experiência no segmento de alta renda.

Adicionalmente, os projetos e execução da obra nas residências contarão com curadoria, coordenação e supervisão de um time dedicado da JHSF Incorporação LTDA. (“JHSF”), consultora especializada contratada pelo Fundo e subsidiária da JHSF Participações S.A. (ticker B3: “JHSF3”), referência nacional em empreendimentos imobiliários de alto padrão.

A JHSF, pela sua experiência e *know-how* no segmento de alta-altíssima renda, será responsável pela comercialização das residências, alavancando-se em sua rede de relacionamentos dentro do setor e, com um time comercial próprio, iniciando os esforços comerciais a partir da aprovação do projeto.

Diferentemente de outros tipos de fundos de desenvolvimento residencial, o Fundo focará exclusivamente em casas unifamiliares para atender a um público exigente que demanda privacidade e exclusividade.

## Por que investimos no mercado de alta renda em São Paulo?

Identificamos uma oportunidade de investir no segmento residencial de alto padrão em São Paulo devido à baixa oferta de casas modernas novas ou reformadas prontas para serem habitadas em bairros nobres da cidade, e por se tratar de um segmento do mercado que se mostra mais resiliente nos diversos ciclos econômicos: (i) oferece preservação de capital em momentos de stress, e (ii) oportunidade de ganho de capital em ciclos de crescimento econômico.

## Por que o Mercado Residencial de Alta Renda?

O mercado de altíssima renda é reconhecido como um nicho defensivo, sendo o mais resiliente em ciclos de retração, e com oportunidade de crescimento em ciclos de expansão econômica

### Vendas de imóveis de luxo e superluxo cresceram 40% em São Paulo em 2023

Rótulo do mercado imobiliário se acelerou e Valor Geral de Vendas (VGV) cresceu 27% no ano, segundo levantamento da consultoria Brain

**Imob** | **Victoria Fernandes**

27 de Setembro de 2023 | Atualizado há 3 meses

### Mercado de imóveis de luxo cresce no Brasil e preços passam dos R\$ 40 milhões; veja apartamentos por dentro

Um apartamento infante de alto padrão agora custa entre R\$ 1 milhão e R\$ 1,5 milhão, diz o diretor comercial da imobiliária de luxo, que aponta para um crescimento de até 30% em 2023

**Imob** | **Luana Ribeiro**

27 de Setembro de 2023 | Atualizado há 3 meses

### Fundo para construir mansões em São Paulo é lançado pela EB Capital e JHSF

Ideia é investir em imóveis em bairros como Jardim Europa e Jardim América, e também no complexo Boa Vista, em Porto Feliz

**Imob** | **Por Ciro Baroni**

27 de Setembro de 2023 | Atualizado há 3 meses

**Chegam a R\$ 300 milhões: veja condomínios de luxo do interior de SP que atraem público de alta renda**

Espaços 'exclusivos' são forma de ter contato com a natureza sem deixar de ter conforto

**Imob** | **Renata Tava**

26 de Setembro de 2023 | Atualizado há 3 meses

**Mercado brasileiro de luxo deve movimentar até R\$ 133 bilhões em 2030, projeta Bain**

Estudo avalia o potencial de crescimento do setor de luxo em paralelo com o crescimento econômico do Brasil e a inflação

**Imob** | **Renata Tava**

26 de Setembro de 2023 | Atualizado há 3 meses

**Sem tempo ruim: setor de luxo dribla inflação e juros altos e sobe 30% em 2023**

Após recorde de 2022, setor deve apresentar crescimento de 5% a 8%

**Imob** | **Ana Paula Ribeiro**

26 de Setembro de 2023 | Atualizado há 3 meses

### Sem crise de luxo: imóveis de alta renda são destaque no mercado imobiliário

Menos afetado por taxa de juro, o segmento de alto padrão é impulsionado por oferta limitada

Fonte: RI, JHSF, Forbes, CNN, Exame, Terra, G1, Infomoney



## Tese de Investimento

### Diferenciais do Mercado de Alta Renda

-  **Consumo resiliente** do público de alta renda.
-  **Oferta limitada** de imóveis em áreas nobres.
-  **Preservação de capital** em momentos de stress.
-  **Ganho de capital** em ciclos de crescimento econômico.



Dentre todos os bairros da cidade de São Paulo, selecionamos três bairros para alocação, quais sejam, o Jardim Europa, o Jardim América e o Jardim Paulistano, com alocação de capital de até 100% dos recursos do Fundo, que, na nossa visão, caracterizam-se como os bairros mais nobres e desejados por esse tipo de cliente, por, dentre outras, contar com localização privilegiada, proximidade à Av. Faria Lima (centro financeiro do Brasil) e aos grandes centros comerciais da cidade. Nesses bairros, o Fundo desenvolverá casas cujo valor de venda final estima ultrapassar R\$ 30 milhões.

## São Paulo Capital - Bairros Alvos



Perspectivas Aéreas - Jardins

### Localização, Localização, Localização...

-  **Jardim Europa, Jardim Paulistano e Jardim América:** Bairros residenciais de altíssima renda, compostos essencialmente por casas
-  **Localização privilegiada,** propiciando segurança e fácil acesso aos pontos centrais da cidade
-  **Presença de diversas residências antigas,** muitas vezes herdadas, onde a nova geração de proprietários busca alienar os ativos
-  **Pluralidade do perfil de vendedores,** possibilitando condições comerciais vantajosas na compra dos ativos, como permutas ou parcelamentos
-  **Baixíssima oferta de residências modernas** e prontas para serem habitadas

O Fundo visa focar em terrenos com metragem vasta (1.000m<sup>2</sup>, em média), onde é possível construir casas com arquitetura diferenciada, com ampla área de jardim e paisagismo, em linha com a reconhecida arborização e segurança dos bairros-alvo.

Acreditamos que a conveniência e praticidade de entregar casas prontas, aliada ao selo JHSF, em bairros nobres e desejados da cidade de São Paulo, onde há pouca oferta de terrenos e a localização é irreplicável, trará potencial para ganho de capital no longo prazo.

### Por que investimos no mercado de alta renda no interior de São Paulo?

Acreditamos também que o mercado de condomínios voltados para o público de alta renda no interior de São Paulo amadureceu e se consolidou após a pandemia, quando as pessoas passaram a valorizar muito seus espaços fora da cidade e o equilíbrio entre trabalho e vida pessoal.

Considerando esse cenário, definimos uma alocação estratégica de até 25% dos recursos para aquisição de terrenos, construção e venda de residências prontas em condomínio(s) que evidentemente atendam ao público-alvo.

Dentre eles, selecionamos como um dos potenciais Ativos Alvo do Fundo, o novo empreendimento *Boa Vista Estates (BVE)*, condomínio localizado na Rodovia Castelo Branco, sentido interior, no município de Porto Feliz/SP.

### Alocação da Estratégia

Aquisição de imóveis em bairros nobres e desejados na cidade de São Paulo e em empreendimentos exclusivos no interior.



■ Residência em São Paulo Capital - até 100%



■ Residência fora de São Paulo Capital - até 25%

### Residência fora de São Paulo: Boa Vista Estates

Serão adquiridos terrenos selecionados no empreendimento Boa Vista Estates, incorporado pela JHSF, para desenvolvimento e venda de casas prontas



#### Status

Lançamento



#### Endereço

Rodovia Castelo Branco,  
km 103 - Porto Feliz



#### Projeto de Arquitetura

Sig Bergamin, Murilo Lomas  
e Pablo Siemenson



#### Projeto de Paisagismo

Maria João d'Orey

Terrenos de  
5.000 a 50.000m<sup>2</sup>



Perspectivas  
Boa Vista  
Estates

A seleção do empreendimento BVE foi determinada pela (i) qualidade e exclusividade do produto assinado pela JHSF, (ii) localização - contíguo a consolidada Fazenda Boa Vista, e (iii) desconto substancial no valor de aquisição dos terrenos quando comparado aos preços praticados no mercado secundário dentro da Fazenda Boa Vista. Esses três elementos combinados oferecem ao Fundo uma margem de segurança e potencial de valorização à medida que o BVE, como novo condomínio, se consolide.

O condomínio, de autoria da JHSF, oferece ainda maior exclusividade que o conhecido Fazenda Boa Vista. Estão sendo entregues somente 244 terrenos (em comparação com os mais de 800 lotes na Fazenda Boa Vista).

### Residência fora de São Paulo: Boa Vista Estates

- Projeto ultra-exclusivo, composto por estâncias e grandes lotes
- Possibilidade de ganho de capital com o sucesso do projeto
- Localização única, em frente à Fazenda Boa Vista, a cerca de 1 hora de São Paulo
- Fundo entregará casas prontas, propiciando comodidade e conveniência para os clientes

O Fundo pretende adquirir terrenos com localização e vista privilegiada, de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>, para o desenvolvimento, construção e venda de casas prontas para morar. A JHSF entregará um empreendimento com a infraestrutura no mesmo padrão do Complexo Boa Vista. Enxergamos uma oportunidade em poder adquirir terrenos e construir as primeiras casas nesse estágio de amadurecimento do condomínio, capturando o público que deseja a comodidade e a conveniência de adquirir uma casa pronta, com potencial de valorização do empreendimento no longo prazo.

### Por que acreditamos ser um bom momento para investir no mercado imobiliário de alta renda?

Alguns fatores macroeconômicos indicam que estamos em um bom momento do ciclo imobiliário para realizar novos investimentos, conforme expresso abaixo.

### Por que Investir em Real Estate Agora?

Redução de taxa de juros apresenta oportunidade para valorização dos ativos privados

#### Tendência de queda na taxa de juros

#### Inflação sobre controle

#### Ciclo de desenvolvimento imobiliário de Alta Renda

##### Aquisição

Alta taxa de juros nos últimos anos levando a migração do capital para a renda fixa: **menor concorrência pelo ativo e melhores condições comerciais.**

##### Desenvolvimento

**Inflação sob controle e INCC em queda** após forte alta, trazendo maior previsibilidade no orçamento da obra.

##### Venda

**Início da queda de taxa de juros** cria potencial para valorização do ativo e ganho de capital.

O cenário macroeconômico atual indica o momento ideal para a realização da tese, estando em linha com o ciclo de investimento do fundo.



## Quais os diferenciais do Fundo?

### Tese de Investimento

## Diferenciais do Fundo

- Curadoria de produto e gestão de projetos** com time da JHSF Incorporação, empresa **líder no setor de alta renda**.
- Gestão de investimento com **track record comprovado** da eB Capital e da JHSF Capital.
- Ganho de escala**, através da expertise e de fornecedores da JHSF Incorporação, gerando eficiência de custos.
- Deal flow único** e proprietário: rede de contatos e capacidade de originação off-market.

## Quais os diferenciais do Produto?

### Tese de Investimento

## Diferenciais do Produto

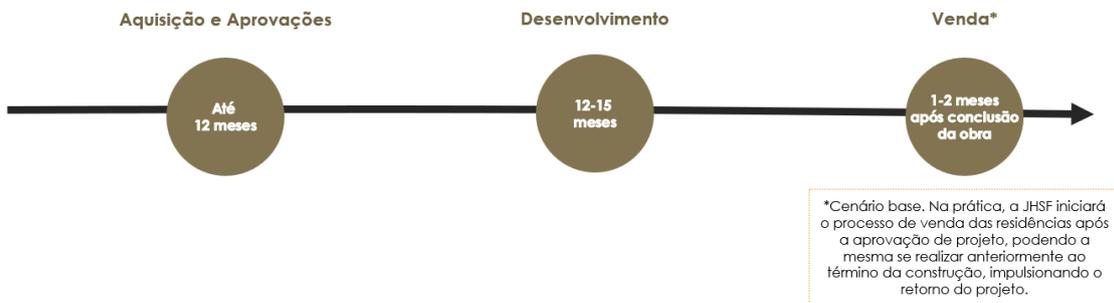
- Arquitetura Excepcional:** Projetos atemporais assinados por arquitetos renomados
- Exclusividade:** Residências irreplicáveis, com projetos únicos
- Privacidade:** Casas em regiões nobres de São Paulo e em terrenos exclusivos no campo
- Conveniência:** Casas entregues prontas para serem habitadas

## Metodologias e Premissas

A metodologia de análise considera a projeção do fluxo de caixa conforme a alocação projetada dos recursos do Fundo, líquidos dos custos da Oferta (conforme definida no Prospecto), nos Ativos Alvo, de acordo com o estipulado no Regulamento e no Prospecto. Desta forma, foram projetados os retornos alvos e rendimentos esperados com base na aplicação dos recursos nesses ativos, considerando uma curva de evolução de alocação.

Foi considerado que o Fundo realizará as alocações de capital ao longo dos quatro anos subsequentes à liquidação da Oferta, conforme definido em Prospecto como Período de Investimento.

Para os valores de construção e de venda, tomamos como base as métricas operacionais observadas nas operações da JHSF e nos dados de mercado, obtidos em fontes oficiais. A modelagem considera venda somente no término de obra, mostrando posicionamento conservador.



Na prática, a JHSF iniciará o processo de venda das residências após a aprovação do projeto, podendo a mesma se realizar anteriormente ao término da construção, impulsionando o retorno do projeto.



É válido ressaltar, contudo, que o prazo para alocação do Fundo poderá ser alterado, dependendo das negociações de cada residência, das condições de mercado ou das estratégias adotadas pelos Co-Gestores.

## Viabilidade Financeira

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas dos Co-Gestores e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual do *pipeline*, a taxa interna de retorno projetada para o cotista ao longo do prazo de duração do Fundo, líquida de taxas, é de 20% ao ano.

Para a elaboração deste estudo, foram consideradas as despesas recorrentes e iniciais do Fundo. Abaixo, passa-se, brevemente, pelas despesas que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE OS CO-GESTORES CONSEGUIRÃO DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESSE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DOS CO-GESTORES EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

**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.**

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e dos Co-Gestores, ver fator de risco “Risco de discricionariedade pelos Co-Gestores e pela Administradora na tomada de decisões de investimento” na página 24 do Prospecto Definitivo.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA:** Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria, custódia e processamento de ativos e escrituração de Cotas, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

**TAXA DE GESTÃO:** Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cota A pagará aos Co-Gestores a Taxa de Gestão equivalente a 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) ao ano e a Cota B equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre (i) durante o Período de Investimento, o Capital Comprometido do Fundo relativo a respectiva Subclasse, ainda que não integralizado, e (ii) após o término do Período de Investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo a respectiva Subclasse; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**TAXA DE PERFORMANCE:** Adicionalmente à Taxa de Gestão, os Co-Gestores farão jus à Taxa de Performance. A Taxa de Performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos Cotistas que excedam seu Capital Integralizado corrigido pela Rentabilidade Preferencial, conforme definido no Regulamento. A Taxa de Performance passará a ser cobrada apenas após decorrido 4 (quatro) anos do Prazo de Duração do Fundo.

**CUSTOS DA OFERTA:** Como custo unitário de distribuição, o Fundo pagará, considerando que a oferta alcance o montante inicial ofertado, valor equivalente a R\$ 3,45 por cota.

### Por que os Co-Gestores eB Capital e JHSF Capital?

#### Parceria Única

Criada em 2017 por 3 Sócios-fundadores que trabalham juntos há 20 anos, apoiados por um time de 30 profissionais com longo track record em gestão de recursos de terceiros e economia real.

- ~R\$ 5 bi de ativos sob gestão, TIR ~26% a.a.\*
- 9 fundos de investimento e 19 empresas investidas.
- Sócios têm investido, criado e liderado negócios de sucesso no Brasil nos últimos 50 anos.
- Viés operacional e time com experiência no setor.

Nova unidade de negócios que nasce com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais.

- Gestão profissional de investimentos imobiliários no Brasil e no mundo.
- Oportunidade de co-investimento em novos desenvolvimentos imobiliários junto com a JHSF.
- Pipeline com fundos de renda e desenvolvimento hoteleiro e residencial, recebíveis imobiliários, shoppings, aeroportos e venture capital de luxo.
- ~R\$ 1,6 bi de ativos sob gestão.

### Sobre a eB Capital

Criada em 2017 por Eduardo Sirotsky Melzer, Luciana Antonini Ribeiro e Pedro Pullen Parente, sócios com mais de 20 anos de experiência conjunta. A eB Capital conta com um time de 32 profissionais, com longo track-record em Private Equity, envolvimento na economia real e backgrounds complementares.

**Investimentos & Retornos**

**26%**

TIR líquida média agregada esperada\*\*

**5bn**

BRL Sob gestão.†

Os sócios da eB Capital combinam experiência local e global com um histórico comprovado de operações e investimentos há mais de 20 anos.

**+8500**

Empregos gerados

**19**

Empresas investidas

**9**

Fundos desenvolvidos

	2017	2018	2020	2022	2023	2024*
	↳ Fundo eB BR Supply	↳ Fundo eB Fibra FIP	↳ Fundo eB Fibra II FIP ↳ Fundo eB LdM FIP ↳ Fundo eB Educação FIP	↳ Fundo eB Preferred Futures FIP ↳ Fundo eB Futuro Sustentável FIP	↳ Fundo eB Transição Energética ↳ Fundo eB Economia Circular	↳ Fundo eB FIAGRO ↳ Fundo eB JHSF Desenvolvimento Residencial Alto Padrão FII ↳ Fundo eB Climate Transition Fund II
SETOR:	Logística	Inclusão Digital	Inclusão Digital, Educação, E-commerce	Saúde e Mudanças Climáticas	Energia e Economia Circular	Agro, Real Estate, Transição Energética e Clima

#### Nosso modelo operacional

Originação proprietária e execução rigorosa dos investimentos

➔

Envolvimento com o portfólio para a criação de valor

➔

Gama de alternativas bem-sucedidas de saídas

1: Dados de abril de 2023, esse valor é o produto da soma do capital comprometido com todos os fundos de investimento sob gestão do eB Capital, que foi convertido em USD usando a taxa de câmbio em vigor no momento do lançamento de cada fundo.  
2: A TIR líquida considera Cronológica Ponderada pelo Caixa ("Retornos Ponderados pelo Caixa"). Considera todos os fluxos de caixa originais dos fundos eB desde o início. Avaliamos os fundos de investimento não cotados aos preços que nos são fornecidos pelo administrador do fundo, com base em avaliação externa independente. A TIR acima é uma projeção de rentabilidade, não servindo como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade por parte da eB Capital, administradora ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo Investido. † Fechamento. Taxa Interna de Retorno considerando o investimento por lese, que pode contemplar a alocação por mais de um fundo de investimento ao mesmo tempo, e, portanto, o resultado pode variar ao analisar cada fundo de investimento individualmente, sendo também verdade que tal referencial não considera os demais ativos financeiros da carteira. A participação pode mudar dependendo das ações futuras da empresa. Forex 1 USD=5,286 BRL em 30 de dezembro de 2022.

\* A rentabilidade esperada indicada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, não existindo qualquer garantia, por parte dos co-gestores, quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

## Liderança eB Capital

### BOARD



**Eduardo Metzger, Co-fundador e CEO**  
Antes de fundar a eB Capital, Eduardo foi CEO e Chairman do Grupo RBS, um dos maiores conglomerados de mídia e negócios do Brasil.  
Eduardo foi eleito por três anos consecutivos como um dos líderes mais influentes da América Latina pela Cambridge Associates e Empreendedor do ano em 2021 pela EY.  
Eduardo possui MBA pela Harvard Business School.



**Pedro Pullen Parente, Co-fundador e Sr. Partner**  
Reconhecido como um dos líderes mais influentes do Brasil.  
Experiência como CEO e Presidente da BRF, CEO da Petrobras, Bunge Brasil e Grupo RBS.  
Longo e bem-sucedida carreira no setor público, em diversos cargos no Ministério de Planejamento e Economia, culminando como Chefe da Casa Civil da Presidência de Fernando Henrique Cardoso.



**Luciana Antonini Ribeiro, Co-fundadora e CIO**  
Foi Diretora Executiva de Estratégia e Desenvolvimento de Novos Negócios no Grupo RBS, onde trabalhou durante quase 20 anos, tendo iniciado a sua carreira no departamento jurídico.  
Indicada uma das melhores investidoras do Brasil, por cinco anos consecutivos, pela Latin America Venture Capital Association (LAVCA). Eleita pela Forbes uma das 20 mulheres mais poderosas do Brasil em 2022 e uma das 100 mulheres mais inovadoras do Brasil 2023 (Época Negócios).  
Chairwoman do Brazil Climate Summit.



**Marcelo Claire, Partner**  
Lidera uma empresa de investimento global multibilionária; é presidente executivo da Bicycle Capital, presidente da SHEIN Latin America e vice presidente do conselho da eB Capital.  
Empresário e operador de renome após ter criado a Brightstar, liderado a recuperação da empresa de telecomunicações norte-americana Sprint, orquestrado a sua fusão de 195 mil milhões de dólares com a T-Mobile e ter sido CEO do SoftBank Group Int'l.  
Copresidente do Conselho Consultivo do Instituto D'3 em Harvard, com 13 laboratórios centrados na IA e em negócios.

### Executive Team



**Marcela Drigo, Sócia**  
Marcela Drigo atua desde maio de 2023 como sócia da área de real estate da gestora eB Capital. Marcela é membro do Conselho de Administração da ALLCOZ (Aliança Sone+ER Habitat), e também é membro do Conselho de Administração da Cyrela.  
Antes disto, Marcela atuou como Diretora Executiva do Departamento de Investimentos Imobiliários para América Latina do Canadian Pension Plan Investment Board.  
Marcela tem mais de 20 anos de experiência trabalhando no setor imobiliário. Antes de ingressar na CPPIB, trabalhou oito anos na Clarion Partners, como Head de Investimentos Imobiliários para o Brasil e previamente exerceu o cargo de Vice-Presidente da Capital Trust, entidade listada em Nova Iorque e atuante no setor de crédito imobiliário.  
Graduou-se em engenharia civil e administração de empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e tem MBA pela Columbia Business School.



**Leandro Abreu, Operating Partner**  
Tem 20+ anos de experiência no setor imobiliário no Brasil, e em 2022, criou a área de real estate da eB Capital.  
Leandro iniciou sua carreira em carteira de obras de uma incorporadora. Depois disso, passou 5 anos na Europa atuando em planejamento e concepção de empreendimentos imobiliários residenciais, logísticos, e outros usos. No Brasil, desenvolveu ativos logísticos greenfield e empilhadas para uma gestora especializada. Em 2011, tornou-se Diretor-Brasil da CID Investment Advisors, uma das 30 maiores proprietárias de edifícios de apartamentos nos EUA, sendo responsável pelos investimentos em incorporação residencial no país.  
Leandro tem mestrado em Desenvolvimento Imobiliário pela Universidade de Columbia, em Nova Iorque, no qual foi premiado com o International Student Award. Ele é Arquiteto e Urbanista pela Universidade Federal Fluminense, com intercâmbio pela Universitat Politècnica de Catalunya em Barcelona.

A EB Capital foi fundada por 3 sócios-fundadores que trabalham juntos há 20 anos, apoiados por um time de 30 profissionais com longo *track record* em gestão de recursos de terceiros e economia real, com foco em investimentos alternativos visando gerar valor investindo e atuando de forma ativa e transparente na gestão de empresas da economia real que trazem soluções para lacunas estruturais brasileiras.

## A JHSF



## Histórico da JHSF Incorporação

Empresa líder em incorporação imobiliária de alta renda



**Parque Cidade Jardim**  
Lançamento: 2006  
VGV: R\$ 921 Milhões  
São Paulo - SP



**Fazenda Boa Vista**  
Lançamento: 2007  
VGV: R\$ 2,9 Bilhões  
Porto Feliz - SP



**Praça Vila Nova**  
Lançamento: 2009  
VGV: R\$ 249 Milhões  
São Paulo - SP



**Benedito Lapin**  
Lançamento: 2010  
VGV: R\$ 81 Milhões  
São Paulo - SP



**Vitra**  
Lançamento: 2010  
VGV: R\$ 128 Milhões  
São Paulo - SP



**Horto Bela Vista**  
Lançamento: 2011  
VGV: R\$ 1,5 Bilhão  
Salvador - BA



**Residência Cidade Jardim**  
Lançamento: 2012  
VGV: R\$ 225 Milhões  
São Paulo - SP



**Cidade Jardim Corporate Center**  
Lançamento: 2012  
VGV: R\$ 821 Milhões  
São Paulo - SP



**Mena Barreto 423**  
Lançamento: 2013  
VGV: R\$ 76 Milhões  
São Paulo - SP



**Cidade Jardim Townhouses**  
Lançamento: 2014  
VGV: R\$ 36 Milhões  
São Paulo - SP



**Fasano Cidade Jardim**  
Lançamento: 2019  
VGV: R\$ 639 Milhões  
São Paulo - SP



**Boa Vista Village**  
Lançamento: 2019  
VGV: R\$ 4,5 Bilhões  
Porto Feliz - SP



**Boa Vista Estates**  
Lançamento: 2021  
VGV: R\$ 3,7 Bilhões  
Porto Feliz - SP



**Reserva Cidade Jardim**  
Lançamento: 2022  
VGV: R\$ 4,0 Bilhões  
São Paulo - SP

## Liderança JHSF

### BOARD



José Auriemo Neto



Augusto Martins

### Executive Team



**Paulo Gonçalves**, Managing Director e Sócio - JHSF Capital  
Paulo possui mais de 20 anos de experiência prioritariamente nos mercados financeiros e imobiliário. Nos últimos 13 anos, foi Diretor de Finanças e Relações com Investidores da Cyrela, co-fundador e CEO da CashMe (fintech do Grupo Cyrela) e co-fundador e CEO da Working Capital. Formado em Engenharia de Produção pela USP, possui também MBA em negócios pela Kellogg School e Mestrado em Finanças e Economia pela FGV.



**Cristiano Borrelli**, Head de Distribuição - JHSF Capital  
Cristiano possui grande experiência no mercado financeiro no Brasil e em Nova Iorque, com forte relacionamento com investidores. Liderou as áreas comerciais e de novos negócios do Family Office CARLU da Mini Capital e da JLP Asset. É formado em Administração de Empresas, com MBA em Finanças e Executive Education pela Harvard Business School.



**Tulio Miranda**, Head de Operações - JHSF Capital  
Tulio construiu sua carreira no mercado financeiro, atuando com M&A, Fundos Estruturados e no mercado de Real Estate, em grandes empresas como Banco Modal e BTG Pactual. Formado em Direito pela FGV/RJ.



**Victor Arakaki**, Diretor de Distribuição - JHSF Capital  
Victor possui ampla atuação no mercado financeiro atuando como executivo, com 18 anos de experiência em grandes empresas como: HSBG Global Asset Management, Deutsche Asset Management e, nos últimos 9 anos, como responsável pela Asset do Morgan Stanley no Brasil. Formado em Economia pela USP, possui também MBA em finanças pelo Insper.



**Patricia Ayres Gdikian**, Diretora Geral de Negócios Imobiliários - JHSF Incorporação  
Patricia iniciou sua carreira em 2008 na JHSF como estagiária e hoje ocupa o cargo de Diretora de Negócios Imobiliários. Formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, possui pós-graduação em Real Estate na FIA/USP.



**Renata Bechara Prado**, Gerente de Incorporações - JHSF Incorporação  
Renata é responsável pelo desenvolvimento de empreendimentos, realizando desde estudos de viabilidade, desenvolvimento de produto e legalização até seus respectivos lançamentos e vendas. Formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), construiu sua carreira de mais de 15 anos em empresas do mercado imobiliário como Camargo Corrêa, Odébrecht, Gafesa, entre outras.

Por sua vez, a JHSF Capital é a unidade de negócios de produtos financeiros da JHSF. Seu objetivo é entregar soluções de financiamento, serviços e investimentos imobiliários a seus clientes, incluindo a estruturação e gestão de fundos de desenvolvimento hoteleiro e residencial, recebíveis imobiliários, shoppings, aeroportos e venture capital com teses no mercado de luxo. Adicionalmente, a JHSF é líder no segmento de alta renda e possui mais de 40 anos de experiência no mercado. Seu DNA tem as marcas da inovação e do pioneirismo, atributos que geram empreendimentos únicos em lugares exclusivos.

Nesse sentido, ambos os Co-Gestores possuem sócios com mais de 20 anos de experiência no desenvolvimento de negócios imobiliários no Brasil e no exterior, com *track record* comprovado no desenvolvimento e venda de casas prontas, e entrega de resultados expressivos na estratégia.

## Track Record de Investimentos

Sócios com mais de 20 anos de experiência no desenvolvimento de negócios imobiliários no Brasil e exterior

Track Record comprovado no desenvolvimento e venda de casas prontas, com resultados expressivos na estratégia

	Gestor	Localização	Ano de Saída	Múltiplo de Capital
Residência Alta Renda <sup>1</sup>	eB Capital	Jd América, SP	2022	2,50x
Aquisição Apartamento <sup>1</sup>	eB Capital	Porto Feliz, SP	2022	3,22x
Residência Alto Renda <sup>1</sup>	eB Capital	Jd Europa, SP	2016	3,50x
Residência Alto Renda <sup>1</sup>	eB Capital	Fora de SP	2013	4,40x
Residência Alta Renda <sup>2</sup>	JHSF	Fazenda Boa Vista	2020	1,87x
Residência Alta Renda <sup>2</sup>	JHSF	Fazenda Boa Vista	2020	1,80x
Residência Alta Renda <sup>2</sup>	JHSF	Fazenda Boa Vista	2020	1,75x

<sup>1</sup>Retorno de transações realizadas individualmente pelos sócios e executivos da eB Capital com patrimônio próprio ou de terceiros, sem a gestão da eB.

<sup>2</sup>Foi considerado um custo de terreno de R\$ 600/m<sup>2</sup>, em linha com os preços praticados no ano de 2020. A obra começava a partir da assinatura do contrato e possuía prazo médio de 18 meses.

**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB,** **JHSF**  
**CAPITAL**



**ANEXO IV**

**INFORME ANUAL DO FUNDO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	54.089.708/0001-90
<b>Data de Funcionamento:</b>	27/02/2024	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	0	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Desenvolvimento para Venda <b>Segmento de Atuação:</b> Residencial <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	27/02/2031	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	CETIP
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO DAYCOVAL S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	62.232.889/0001-90
<b>Endereço:</b>	AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	<b>Telefones:</b>	(11) 3138-8928 (11) 3138 - 8805
<b>Site:</b>	www.daycoval.com.br	<b>E-mail:</b>	middlesmc@bancodaycoval.com.br
<b>Competência:</b>	05/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: EB CAPITAL GESTÃO E RECURSOS LTDA	28.620.199/0001-70	Av. Brig. Faria lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133	(11) 3050-0750
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	61.562.112/0001-20	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	./-.		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.6	Consultor Especializado: JHSF INCORPORAÇÕES LTDA	05.345.215/0001-68	Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar	(11) 3702-1900
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-.		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
	JHSF CAPITAL LTDA	07.311.643/0001-03	Av. Magalhães de Castro, 4800 - Jardim Panorama, São Paulo - SP, 05502-001	(11) 3702-1900
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> Não possui informação apresentada			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Não possui informação apresentada			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			

	Com uma perspectiva macroeconômica mais promissora, acreditamos que o setor de desenvolvimento imobiliário será um dos destaques em 2024, o que, além de impulsionar os projetos em andamento, também deve estimular o lançamento de novos empreendimentos com maiores assimetrias de risco-retorno.		
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>	<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>6.1</b>	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documentos</a> . Para as Cotas de Fundo, consideramos o valor de mercado das cotas.		
<b>7.</b>	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>8.</b>	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>9.</b>	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada		
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>		
<b>10.1</b>	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a>		
<b>10.2</b>	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	As solicitações podem ser feitas no email: adm.fundos@bancodaycoval.com.br, erick.carvalho@bancodaycoval.com.br, middlesmc@bancodaycoval.com.br, website do administrador fiduciário ( <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a> ) e na página do FII na CVM ( <a href="https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg">https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg</a> )		
<b>10.3</b>	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Artigos retirados do regulamento vigente: Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições: I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia; II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.		
<b>10.3</b>	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	Artigos retirados do regulamento vigente: §7º. As Assembleias Gerais poderão, nos termos da regulamentação da CVM, ser realizadas de forma virtual, observados ainda os procedimentos operacionais do ADMINISTRADOR, os quais serão devidamente informados aos cotistas por meio do edital de convocação da Assembleia Geral em questão.		
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>		
<b>11.1</b>	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Artigos retirados do regulamento vigente: Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis e custódia de Ativos Financeiros, 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 correspondente ao percentual de 0,12% a.a. , com mínimo mensal de R\$ 17.000 (Dezessete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo,		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	0,00	0,00%	0,00%
<b>12.</b>	<b>Governança</b>		
<b>12.1</b>	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
<b>12.2</b>	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Erick Warner de Carvalho	<b>Idade:</b>
	<b>Profissão:</b>	Diretor de Administração Fiduciária	<b>CPF:</b>
	<b>E-mail:</b>	ERICK.CARVALHO@BANCODAYCOVAL.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b>
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>
			25/09/2020

<b>período:</b>					
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	<a href="https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral">https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral</a>				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="https://ri.daycoval.com.br/">https://ri.daycoval.com.br/</a>				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="https://ri.daycoval.com.br/">https://ri.daycoval.com.br/</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	O Administrador possui equipes direcionadas para asseguarção do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.				
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	Não possui informação apresentada				

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

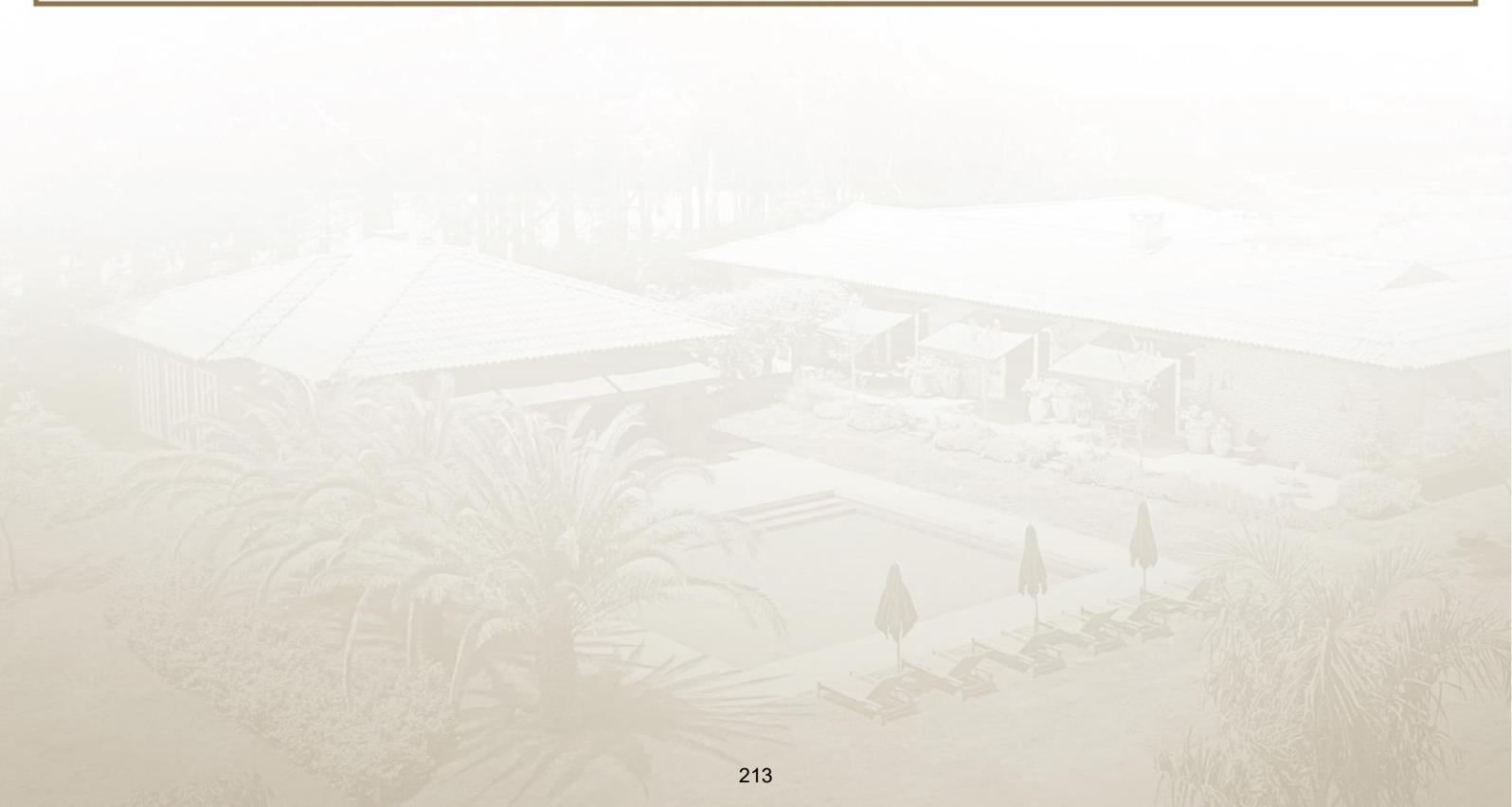
**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB,** **JHSF**  
**CAPITAL**



**ANEXO V**

**PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO I

### MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

#### EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular, **[NOME]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrit[o/a] no CPF/MF sob o nº [=], [residente e domiciliado/com endereço comercial] na Cidade de [cidade], Estado de [estado], na [endereço], CEP [=]; ou **[RAZÃO SOCIAL]**, com sede na Cidade de [cidade], Estado de [estado], na [endereço], CEP [=], inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº [=], neste ato representada na forma de seu [Estatuto/Contrato] Social ("**Investidor**"); nomeia e constitui, de forma irrevogável e irretratável ao **ECKERMANN, YAEGASHI E SANTOS SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.252.148/0001-30, como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para, em seu nome:

(i) deliberar sobre a possibilidade de aquisição de ativos conflitados pelo **EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.089.708/0001-90, descritos a seguir:

i. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelos Co-Gestores e/ou Pessoas Ligadas (abaixo definidas), observado o seguinte critério de elegibilidade: as políticas de investimento dos referidos fundos deverão ser compatíveis com a política de investimento do Fundo;

a favor da aquisição       contra a aquisição       abster-se

ii. A aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou dos Co-Gestores e/ou de Pessoas Ligadas, observadas as disposições do regulamento do Fundo, da regulamentação aplicável e os seguintes critérios de elegibilidade: (a) as aplicações deverão respeitar as condições estipuladas na política de investimento do Fundo; e (b) as aplicações deverão respeitar a regulamentação em vigor, aplicável ao Fundo;

a favor da aplicação       contra a aplicação       abster-se

iii. A aquisição de valores mobiliários que possuem como contraparte fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelos Co-Gestores e/ou Pessoas Ligadas, incluindo, mas sem limitação, certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") e Letras de Crédito Imobiliário, observados os seguintes critérios: (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo

pelo Fundo; (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada;

a favor da aquisição                       contra a aquisição                       abster-se

iv. A aquisição, pelo Fundo, de CRI, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora e/ou pelos Co-Gestores, desde que atendidos os seguintes critérios de elegibilidade: (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada;

a favor da aquisição                       contra a aquisição                       abster-se

v. A aquisição, pelo Fundo, de Imóveis cuja contraparte sejam (i) fundos de investimento geridos pelos Co-Gestores e/ou por Pessoas Ligadas e/ou administrados pela Administradora e/ou por Pessoas Ligadas, observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) o valor do Imóvel deve ser compatível com laudo de avaliação elaborado por auditor independente; (ii) o Imóvel esteja localizado dentro do território nacional; e (iii) o Imóvel se enquadre dentro da política de investimento do Fundo;

a favor da aquisição                       contra a aquisição                       abster-se

vi. A contratação, pelo Fundo, da **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, Pessoa Ligada a um dos Co-Gestores, para prestar serviços de consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo, sendo certo que para tanto receberá remuneração equivalente a (1) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do valor geral de vendas (“VGV”), líquido de corretagem imobiliária a ser pago de forma linear e/ou após o reconhecimento da receita de venda de cada projeto e (2) 4% (quatro por cento) sobre o VGV efetivo de cada projeto pelos serviços relacionados à comercialização dos projetos.

a favor da contratação                       contra a contratação                       abster-se

Entende-se como “Pessoas Ligadas”: pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico dos Co-Gestores e/ou da Administradora e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste instrumento particular de mandato terão os mesmos significados a eles atribuídos no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”).

Ao outorgar esta procuração, o Outorgante declara que teve acesso a todos os elementos informativos necessários para proferir a orientação de voto aqui contida, incluindo aqueles constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida por um ano, contado da data de outorga, ou até a data de realização da Assembleia de Conflito, conforme prevista no item 3.2. do Prospecto, o que ocorrer primeiro, podendo ser revogada unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia de Conflito.

A validade e eficácia desta procuração estão condicionadas, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, à subscrição e integralização das Cotas pelo Investidor, bem como à efetivação da qualidade do Investidor como cotista do Fundo.

As partes convencionam que esta Procuração poderá ser assinada eletronicamente pelas partes signatárias, seja por meio de processo de certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP-Brasil”), ou por meio de certificados digitais emitidos pela Quicksoft, D4Sign, DocuSign, ou Qcertifica (ainda que estes ou outros certificados digitais utilizados não utilizem de processo de certificação no padrão da ICP-Brasil), os quais são reconhecidos pelas partes como válidos, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, ou norma que venha a substituí-la.

[Local], [=] de [=] de 2024.

---

INVESTIDOR

---

Por:

Cargo:

---

Por:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

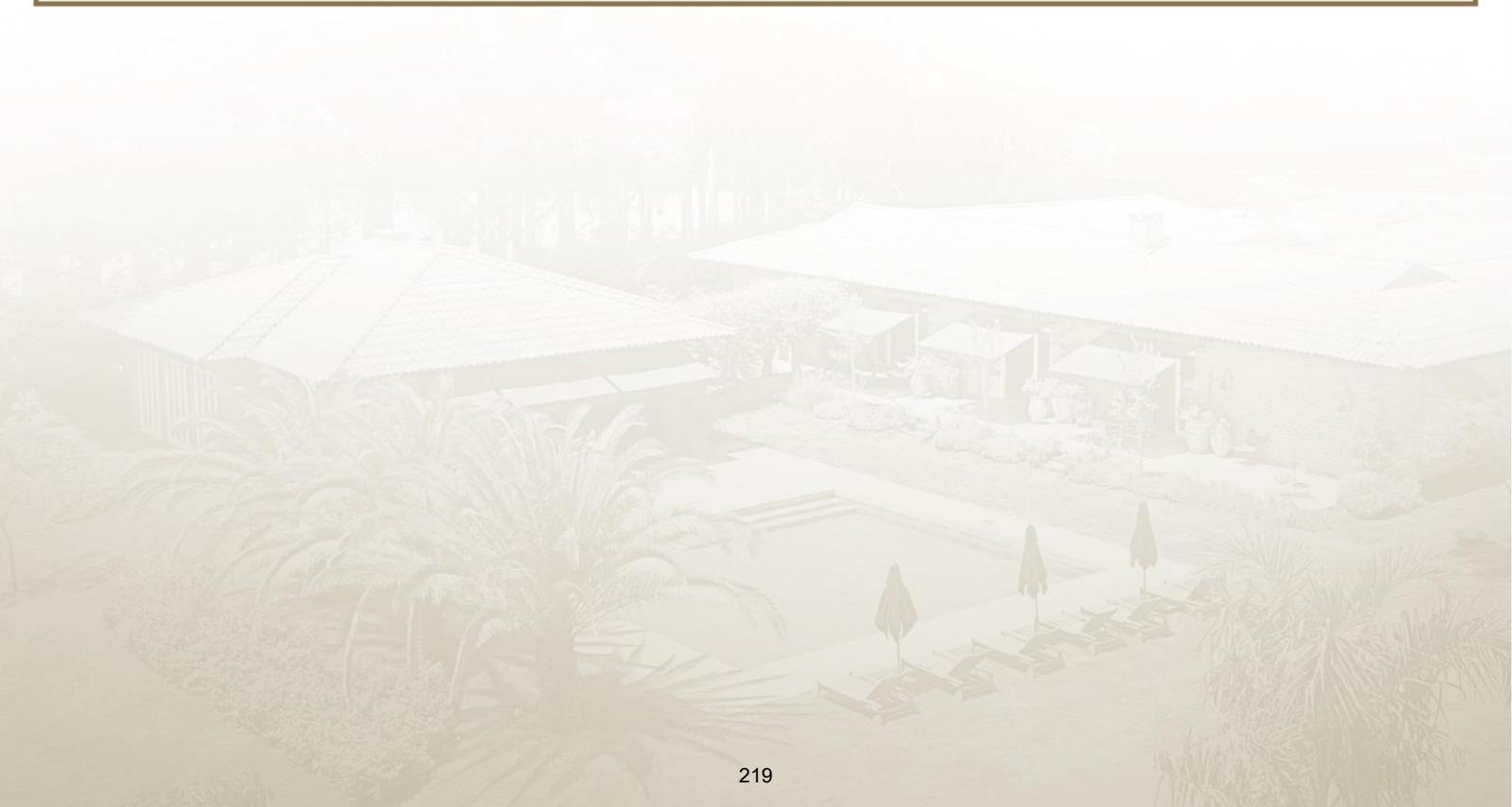
**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB,** **JHSF**  
**CAPITAL**



**ANEXO VI**

**MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”) QUE DELIBERARÁ SOBRE A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO), SITUAÇÃO QUE CONFIGURA POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA (“RESOLUÇÃO CVM 175”) E CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO 3.2. DO “PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DA SUBCLASSE “A” E DA SUBCLASSE “B” DO EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“PROSPECTO” E “ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES”, RESPECTIVAMENTE).

O BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“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 inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Administradora”), na qualidade de administradora do EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 54.089.708/0001-90 (“Fundo”), a EB CAPITAL 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 14.796, de 30 de dezembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 28.620.199/0001-70, na qualidade de co-gestor do Fundo (“EB Capital”) e a JHSF CAPITAL LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos de terceiros, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, na qualidade de co-gestor do Fundo (“JHSF” e quando em conjunto com a EB Capital os “Co-Gestores”) vêm, por meio do presente Manual de Exercício de Voto, oferecer orientação para exercício de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, e que terá as características abaixo descritas:

### ATIVOS CONFLITADOS

A Assembleia de Conflito de Interesses será realizada para fins de deliberar acerca da possibilidade de aquisição ou venda dos ativos conflitados descritos na Ordem do Dia abaixo (“Ativos Conflitados”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no “*Regulamento do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*” (“Regulamento”).

## Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses:

*Aquisição de ativos conflitados pelo EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 54.089.708/0001-90, descritos a seguir:*

- i. A aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelos Co-Gestores e/ou Pessoas Ligadas (abaixo definidas), observado o seguinte critério de elegibilidade: as políticas de investimento dos referidos fundos deverão ser compatíveis com a política de investimento do Fundo;*
- ii. A aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou dos Co-Gestores e/ou de Pessoas Ligadas, observadas as disposições do regulamento do Fundo, da regulamentação aplicável e os seguintes critérios de elegibilidade: (a) as aplicações deverão respeitar as condições estipuladas na política de investimento do Fundo; e (b) as aplicações deverão respeitar a regulamentação em vigor, aplicável ao Fundo;*
- iii. A aquisição de valores mobiliários que possuem como contraparte fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelos Co-Gestores e/ou Pessoas Ligadas, incluindo, mas sem limitação, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliário, observados os seguintes critérios: (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada;*
- iv. A aquisição, pelo Fundo, de CRI, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora e/ou pelos Co-Gestores, desde que atendidos os seguintes critérios de elegibilidade: (a) não precisará contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (b) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (c) (i) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI; (ii) ser indexado a CDI; ou (iii) ter uma taxa pré-fixada;*
- v. A aquisição, pelo Fundo, de Imóveis cuja contraparte sejam (i) fundos de investimento geridos pelos Co-Gestores e/ou por Pessoas Ligadas e/ou administrados pela Administradora e/ou por Pessoas Ligadas, observados os seguintes critérios de elegibilidade: (i) o valor do Imóvel deve ser compatível com laudo de avaliação elaborado por auditor independente; (ii) o Imóvel esteja localizado dentro do território nacional; e (iii) o Imóvel se enquadre dentro da política de investimento do Fundo;*
- vi. A contratação, pelo Fundo, da JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, Pessoa Ligada a um dos*

*Co-Gestores, para prestar serviços de consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo, sendo certo que para tanto receberá remuneração equivalente a (1) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do valor geral de vendas (“VGV”), líquido de corretagem imobiliária a ser pago de forma linear e/ou após o reconhecimento da receita de venda de cada projeto e (2) 4% (quatro por cento) sobre o VGV efetivo de cada projeto pelos serviços relacionados à comercialização dos projetos.*

Entende-se como “Pessoas Ligadas”: pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico dos Co-Gestores e/ou da Administradora e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

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

#### **Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Conforme disposto na Resolução CVM 175, somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os cotistas inscritos no livro de registro de cotistas (“Cotistas”) na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores constituídos.

Adicionalmente, não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses, exceto se as pessoas a seguir mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia de Conflito de Interesses ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora e/ou Co-Gestores; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou dos Co-Gestores; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou aos Co-Gestores, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

#### **Quóruns de instalação e deliberação**

De acordo com o Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que a aprovação da matéria indicada acima dependerá da aprovação por maioria de votos, que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, quando a respectiva classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a respectiva classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

#### **Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Os Cotistas poderão participar da Assembleia de Conflito de Interesses exclusivamente por meio da plataforma “Valid” de votação eletrônica conforme procedimentos previstos no Regulamento e no e-mail de votação a ser encaminhado aos Cotistas.

### **Participação por Procuração**

Nos termos da Resolução CVM 175, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia de Conflito de Interesses por procuradores legalmente constituídos.

A procuração acima mencionada é facultativa, sua minuta está anexa ao pedido de subscrição e ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a referida procuração: (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: [adm.fundos@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.fundos@bancodaycoval.com.br).

**Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e os Co-Gestores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral.**

### **Esclarecimentos Adicionais**

A Administradora disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas deverão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

Administrador:

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César

CEP 01311-200, São Paulo, SP

Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678

E-mail: [adm.fundos@bancodaycoval.com.br](mailto:adm.fundos@bancodaycoval.com.br)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

<https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “*EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada)

Fundos.Net:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “*EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “*EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada*”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**eB, JHSF  
CAPITAL**



**PROSPECTO DEFINITIVO**

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA  
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE “A” E DA SUBCLASSE “B” DO

**EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

CO-GESTORES

**EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

**JHSF CAPITAL LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS