

## PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

### ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo")  
CNPJ nº 44.527.494/0001-32  
("Fundo")  
administrado pela



### HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo/SP  
("Administradora" ou "Escriturador")  
gerido pela



### ARX INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 04.408.128/0001-40  
Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403  
CEP 22430-041, Rio de Janeiro/RJ  
("Gestora")

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE, ATÉ

**R\$100.000.421,60**

(cem milhões, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos)

Código ISIN das Cotas nº BRARXDCTF008  
Código de Negociação na B3: ARXD11  
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa  
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº **CVM/SRE/FRI/2023/024**, em 26 de setembro de 2023

Oferta pública primária de distribuição da 2ª (segunda) emissão ("Emissão" ou "Segunda Emissão") de, inicialmente, até 985.420 (novecentas e oitenta e cinco mil quatrocentas e vinte) cotas, nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Novas Cotas"), com preço de emissão de R\$101,48 (cento e um reais e quarenta e oito centavos) cada, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 21 do Regulamento (conforme abaixo definido), observado que o montante já incluído o valor dos custos da Oferta (conforme abaixo definida) ("Preço da Nova Cota"), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 100.000.421,60 (cem milhões, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos) ("Valor Total da Emissão"), sendo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), a ser realizada nos termos do artigo 28, IV da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). O escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 65.913.436/0001-17 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), com a participação das seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta: **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 ("Inter") e **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lopes Quintas, nº 177, CEP 22460-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama") em conjunto com Inter, "Coordenadores Contratados", bem como das seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas: (i) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (ii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30; (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iv) **CM CAPITAL MARKETIS COTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (v) **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; (vi) **GENIAL INVESTIMENTOS CVM S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24; (vii) **ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (viii) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) C.C.T.V.M. LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 12.392.983/0001-38; (ix) **NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 82.168.875/0001-79; (x) **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (xi) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; (xii) **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.162.769/0001-98; e (xiii) **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31 (os itens (i) a (xiii), quando em conjunto, "Participantes Especiais" e, em conjunto com Coordenadores Contratados e Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/FRI/2023/024.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 8 A 22 DESTES PROSPECTO.**

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

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTES PROSPECTO.**

**A AQUISIÇÃO DE ATIVOS-ALVO (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS) E ATIVOS DE LIQUIDEZ (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS), CONFORME PREVISTO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS" DESTES PROSPECTO, PODEM SE TRATAR DE OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E SEREM CONSIDERADAS SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT E §2º, E DO ARTIGO 18, INCISO XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472, ESTANDO SUJEITAS A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO). PARA MAIS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO CONFLITO DE INTERESSES VIDE FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 13 DESTES PROSPECTO. OS INVESTIDORES QUE EFETIVAMENTE INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS PODERÃO VOTAR A FAVOR, CONTRA OU SE ABSTER DE VOTAR EM RELAÇÃO A ORDEM DO DIA, NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES.**

**AS NOVAS COTAS E AS NOVAS COTAS ADICIONAIS SUBSCRITAS, CONFORME APLICÁVEL, FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, A FINALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DA B3 E A REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES (SEJA EM PRIMEIRA OU SEGUNDA CONVOCAÇÃO).**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DO FUNDOS.NET E B3.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 20 DE SETEMBRO DE 2023 (INCLUSIVE). OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO FORAM DEVIDAMENTE SUBMETIDAS A ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.**

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

A data deste Prospecto Definitivo é 28 de setembro de 2023.



COORDENADOR LÍDER

**Guide**  
investimentos

COORDENADOR CONTRATADO

**inter dtvm**

ADMINISTRADORA

**hedge.**  
INVESTMENTS

COORDENADOR CONTRATADO

**ÓRAMA**

GESTORA

**ARX**  
INVESTIMENTOS

## 1. INDICE

1. INDICE	2
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	5
4. FATORES DE RISCO	9
5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	25
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS	28
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	31
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	33
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	38
10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES	39
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	40
12. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	44
13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	45
14. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	47
15. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	49

## ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	53
ANEXO II - REGULAMENTO VIGENTE	55
ANEXO III - ATOS DE APROVAÇÃO	81
ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE	94
ANEXO V - INFORME TRIMESTRAL DO FUNDO	115
ANEXO VI - INFORME ANUAL DO FUNDO	120

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, de acordo com o artigo 28, IV da Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do regulamento do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Alteração ao Regulamento do ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 12 de setembro de 2023 (“**Regulamento**”).

### 2.2. Classe Única de Cotas

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

### 2.3. Identificação do Público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, sendo eles **(i)** fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor **igual ou superior** a R\$1.014.800,00 (um milhão e quatorze mil e oitocentos reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto às instituições participante da Oferta, em valor **inferior** a R\$1.014.800,00 (um milhão e quatorze mil e oitocentos reais), equivalentes a 10.000 (dez mil) Novas Cotas (“**Investidores Não Institucionais**”, em conjunto com Investidores Institucionais, “**Investidores**”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

### 2.4. Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas serão registradas para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

### 2.5. Preço da Nova Cota

O preço unitário de colocação das Novas Cotas é R\$101,48 (cento e um reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 21 do Regulamento, observado que o montante já inclui o valor dos custos da Oferta.

### 2.6. Custo de Distribuição

Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo.

### 2.7. Valor Total da Emissão

O valor total da Segunda Emissão será de, inicialmente, até R\$100.000.421,60 (cem milhões, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos), equivalentes a, inicialmente, até 985.420 (novecentas e oitenta e cinco mil quatrocentas e vinte) Novas Cotas, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.

### 2.8. Distribuição Parcial

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta de, no mínimo, 98.545 (noventa e oito mil quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$10.000.346,60 (dez milhões, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos) (“**Montante Mínimo da Oferta**”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior à quantidade de Cotas correspondente ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. As Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas pela Administradora, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar suas ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, não terá sua ordem de investimento acatada e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes

valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da Data de Liquidação (conforme abaixo definida).

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Para os fins deste Prospecto, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

## 2.9. Novas Cotas Adicionais

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 246.355 (duzentas e quarenta e seis mil trezentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas Adicionais, correspondentes a R\$25.000.105,40 (vinte e cinco milhões, cento e cinco reais e quarenta centavos), que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder, sendo certo que poderão ser emitidas a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, a ser divulgado nos termos do artigo 13 da resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”) (inclusive), conforme procedimento descrito nos documentos da Oferta. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta (“Novas Cotas Adicionais”).

## 2.10. Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 985.420 (novecentas e oitenta e cinco mil quatrocentas e vinte) Novas Cotas, equivalentes a, inicialmente, até R\$100.000.421,60 (cem milhões, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos), sendo que a quantidade de Novas Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da distribuição das Novas Cotas Adicionais.

## 2.11. Montante Mínimo por Investidor

O montante mínimo por Investidor no Fundo será de 10 (dez) Novas Cotas, equivalentes a R\$1.014,80 (mil e quatorze reais e oitenta centavos) (“Montante Mínimo por Investidor”).



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo compatíveis com política de investimentos do Fundo (“**Política de Investimento**”), descrita abaixo e no Capítulo IV do Regulamento.

Nos termos do Capítulo IV do Regulamento do Fundo, a Política de Investimento dispõe que os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora de forma a buscar proporcionar aos cotistas a obtenção de renda ou de ganhos decorrentes da eventual alienação de ativos, e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, compreendendo ainda o objetivo do Fundo o aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos-Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo no mercado de valores mobiliários. Poderão integrar o patrimônio do Fundo os seguintes ativos (em conjunto, “**Ativos-Alvo**”):

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”);
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”);
- (iii) Letras Hipotecárias (“**LH**”);
- (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”);
- (v) Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“**FII**”);
- (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (vii) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“**CEPAC**”); e
- (viii) Outros títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Gestora (“**Ativos de Liquidez**”).

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos acima para atender suas necessidades de liquidez.

Na hipótese de excussão ou execução de garantias, pagamento, renegociação, repactuação ou liquidação de Ativos-Alvo, o Fundo poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos ou títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, tais bens que passarem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser alienados sem a necessidade de aprovação prévia em assembleia geral de Cotistas (“**Assembleia Geral de Cotistas**”), considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do Fundo e de seus Cotistas.

Na hipótese prevista acima, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.

A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (I) Adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, nos ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo;
  - (i) Negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) Empréstimo, tomar emprestado, títulos e valores mobiliários; e
- (iii) Alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Sem prejuízo dos limites por emissor e por modalidade de ativos dispostos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, o investimento do Fundo em CRI e nos demais Ativos-Alvo deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo poderá fazer operações com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou tenham como contraparte a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas, ou ainda, outros fundos de investimento que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observem os seguintes parâmetros:

- (a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

- (b) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
- (c) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;
- (d) **Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (iv) por taxa de juros pré-fixadas; ou (v) por variação cambial;
- (e) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas;
- (f) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na regulamentação aplicável, observados ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472;
- (g) **Classificação de Risco.** Tendo em vista que o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco; e
- (h) **Garantias.** As operações com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, devem incluir, mas não se limitar a, alienação fiduciária dos imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios ou outros ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor. As operações que não contem com garantias reais (*clean*) deverão ter prazo máximo de 15 (quinze) anos.

O Fundo poderá fazer operações de CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, ou por fundo de investimento administrado e/ou gerido pela Administradora e/ou pela Gestora, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os mesmos parâmetros definidos acima.

O Fundo poderá fazer operações com cotas de FII administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, até o limite de 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os seguintes parâmetros:

- (a) No caso de FII geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (b) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160;
- (c) Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei 9.779”); e
- (d) O Fundo não poderá deter mais do que 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII.

O Fundo poderá adquirir cotas de fundos de investimento financeiro administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas e que, de acordo com as regras e classificações da ANBIMA, tenham (i) classe de ativos de renda fixa, (ii) categoria como livre duração ou menor e (iii) subcategoria como grau de investimento ou soberano, com objetivo de gestão de caixa, desde que observados os seguintes parâmetros:

- (a) O Fundo deverá ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (b) O Fundo não poderá deter mais do que 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do fundo investido.

Não obstante o disposto acima, o Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor conforme o disposto nas regras gerais de fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472.

O Fundo não observará qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia dos Ativos-Alvo, de empreendimentos imobiliários ou de créditos subjacentes.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do Fundo para enquadrar sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos previstos no Regulamento.

A aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo será realizada diretamente pela Gestora, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos-Alvo deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

Ressaltamos que a aquisição dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do

artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472 (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”) com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** a maioria simples das cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses acima descrita, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, por meio de procedimento de consulta formal, nos termos do artigo 39, § 3º do Regulamento e das formalidades previstas na regulamentação em vigor (“**Consulta Formal**”), deverá deliberar pela ratificação das seguintes disposições, constantes da Política de Investimentos do Regulamento, na forma de seu Capítulo IV, conforme listadas nesta Seção, já aprovadas anteriormente em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 23 de março de 2023, com a consequente aprovação da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que atendidos determinados critérios, conforme abaixo elencados:

- (I) a possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou tenham como contraparte a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas, ou ainda, outros fundos de investimento que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os seguintes parâmetros: **a) Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; **b) Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras; **c) Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos; **d) Indexadores.** Os CRI deverão ser indexados: **(i)** pela Taxa DI; **(ii)** pela variação do IPCA/IBGE; **(iii)** pela variação do IGP-M/FGV; **(iv)** por taxa de juros pré-fixadas; ou **(v)** por variação cambial; **e) Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas; **f) Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na regulamentação aplicável, observados ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472; **g) Classificação de Risco.** Tendo em vista que o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco; e **h) Garantias.** As operações com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, devem incluir, mas não se limitar a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios ou outros ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor. As operações que não contem com garantias reais (clean) deverão ter prazo máximo de 15 (quinze) anos.
- (II) a possibilidade de operações, pelo Fundo, de CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, ou por fundo de investimento administrado e/ou gerido pela Administradora e/ou pela Gestora, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os mesmos parâmetros definidos no item I acima;
- (III) a possibilidade de operações, pelo Fundo, com cotas de FII administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, até o limite de até 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os seguintes parâmetros: **(a)** No caso de FII geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor); **(b)** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; **(c)** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no Art. 2º da Lei 9.779; e **(d)** O Fundo não poderá deter mais do que 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII.
- (IV) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento financeiro administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas e que, de acordo com as regras e classificações da ANBIMA, tenham **(i)** classe de ativos de renda fixa, **(ii)** categoria como livre duração ou menor e **(iii)** subcategoria como grau de investimento ou soberano, com objetivo de gestão de caixa, desde que observados os seguintes parâmetros: **(a)** O fundo deverá ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e **(b)** O Fundo não poderá deter mais do que 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do fundo investido.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:



ATIVO	STATUS	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	PREVISÃO DE LIQUIDAÇÃO	
CRI 1	Warehouse	5,12	CDI +	4,00%	Indústria	Out/23	Concentração (CDI+): 17,84% Taxa Média: 3,86%
CRI 2	Warehouse	2,00	CDI +	4,00%	Logística	Out/23	
CRI 3	Warehouse	9,28	CDI +	3,75%	Incorporação	Out/23	
CRI 4	Warehouse	4,89	IPCA	7,00%	Varejo	Out/23	Concentração (IPCA): 82,36% Taxa Média: 8,95%
CRI 1	Warehouse	10,45	IPCA	9,00%	Indústria	Out/23	
CRI 5	Warehouse	8,78	IPCA	8,00%	Geração Distribuída	Out/23	
CRI 6	Warehouse	2,46	IPCA	10,50%	Loteamento	Out/23	
CRI 7	Warehouse	3,09	IPCA	8,75%	Incorporação	Out/23	
CRI 8	Warehouse	2,67	IPCA	9,04%	Agropecuário	Out/23	
CRI 9	Warehouse	5,03	IPCA	8,22%	Varejo	Out/23	
CRI 10	Warehouse	8,20	IPCA	9,00%	Educação	Out/23	
CRI 11	Aguardando liquidação	7,00	IPCA	9,00%	Incorporação	Out/23	
CRI 12	Em negociação	12,00	IPCA	9,00%	tbd	Out/23	
CRI 13	Em negociação	12,00	IPCA	9,00%	tbd	Out/23	

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/08/2023. OS ATIVOS DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Novas Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, observado que a manifestação do voto se dará individualmente para cada tipo de valor mobiliário a ser adquirido pelo Fundo.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES” CONFORME PÁGINA 13 DESTE PROSPECTO.**

**CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS-ALVO E ATIVOS DE LIQUIDEZ SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE.**

Em caso de Distribuição Parcial e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo. Em caso de Distribuição Parcial, haverá a redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relacionados à distribuição parcial da Oferta, ver o “Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial”, deste Prospecto.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo.

Os ativos aqui propostos são considerados pela Gestora como expectativa, não havendo qualquer obrigação por parte do Fundo, Gestora ou Administradora. Quaisquer projeções ou previsões contidas acima ou no Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) são baseadas em estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Não há garantia, expressa ou implícita quanto a exatidão e confiabilidade das informações, estimativas e projeções quanto a eventos futuros e a rentabilidade futura.

Não há rentabilidade pretendida no Fundo.

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

**NA DATA DESTE PROSPECTO, 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 DA GESTORA 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.**



**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.**

#### **4. FATORES DE RISCO**

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

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

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

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

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

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

##### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e/ou pelos Ativos de Liquidez. 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 e/ou dos Ativos de Liquidez 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 Novas Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Novas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Novas 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 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, o que afetará o Cotista negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### **Risco de crédito dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo**

O Fundo está exposto ao risco de crédito dos devedores de direitos creditórios vinculados a Ativos-Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez e dos emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo, uma vez que os Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores cumprirem suas obrigações e honrarem os compromissos de pagamento de principal e juros de suas dívidas. Eventos que possam afetar as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores e/ou emissores, mesmo que não substanciais, também podem impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, comprometendo sua liquidez. 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. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento. . Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Novas Cotas e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Embora as informações constantes deste material tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas aqui indicadas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco relacionado a fatores macroeconômicos relevantes**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, resultando, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no país. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios à Administradora e à Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos relacionados à liquidez das Novas Cotas e da carteira do Fundo em mercado secundário**

As Novas Cotas e os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter certa dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas ou de acarretar perdas do capital aplicado. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos relacionados ao mercado dos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez do Fundo**

Os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações em seu valor e rentabilidade e às 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. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá 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 que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. 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 e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Novas Cotas.

Os Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez possuem retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos certificados de recebíveis imobiliários ou aos financiamentos imobiliários ligados a letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas 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.

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

Os Ativos-Alvo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Por fim, o Fundo deve observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos potenciais investidores, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **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. 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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos regulatórios**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei 8.668 (conforme abaixo definida) e pela Instrução CVM nº 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.



A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos tributários**

A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da mesma lei, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda, de acordo com a mesma lei, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os potenciais investidores estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Novas Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

Nos termos da Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível.

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

Adicionalmente, o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do IR na fonte, por força do artigo 16-A da Lei 8.668. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas, ou ainda a criação de novos tributos poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Alterações futuras na legislação tributária, eliminando isenções, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderão eventualmente afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição às referidas isenções, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos potenciais investidores, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus potenciais investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**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 e aos Ativos de Liquidez. 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 e aos Ativos de Liquidez. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

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

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

dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas 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: Médio**

#### **Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no §1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Em 23 de março de 2023, foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas do Fundo envolvendo a deliberação e aprovação sobre a possibilidade de operações, pelo Fundo, que possam caracterizar situações de conflito de interesses, desde que atendidos determinados parâmetros, conforme a ata publicada da referida Assembleia e nos termos refletidos no art. 10 do Regulamento, disponível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=433534>. Desta forma, caso venham a existir novos atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco de não aprovação de conflito de interesses**

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez por meio da Consulta Formal, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento. A escassa participação dos Investidores na aprovação de Conflito de Interesses por meio da Consulta Formal pode prejudicar a utilização da Destinação dos Recursos, e conseqüentemente os rendimentos do Fundo e dos Cotistas.

**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 FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“**Instrução CVM 516**”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 16 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”) e a constituição da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“**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 FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos a riscos que, se concretizados, poderão afetar os rendimentos das Novas Cotas. O preço dos Ativos-Alvo, dos demais ativos investidos pelo Fundo, bem como dos outros ativos relacionados ao setor imobiliário também podem ser afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo

Além disso, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) 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 venda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), 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) e (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; o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos-Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

O investimento nos ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos alvo 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 ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez, 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 aos Ativos de Liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **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. 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 e conseqüente rentabilidade do Fundo, 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: Médio**

#### **Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas as cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao volume total da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo. O potencial investidor deve estar ciente de que a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo potencial investidor variar em decorrência da redução da capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo dentro do prazo de distribuição, a Oferta será cancelada e os potenciais investidores terão suas ordens canceladas, e caso já tenham realizado a integralização das cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **Risco do incorporador/construtor**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **Riscos 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 das Novas Cotas.



**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de desempenho passado**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de aumento dos custos de construção**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de desvalorização dos imóveis**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de regularidade dos imóveis**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****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: Menor****Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez 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**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de ativos para o Fundo. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco operacional**

Os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas 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 de mercado relativo aos Ativos de Liquidez**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez 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 Novas 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 de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo e/ou um Ativo de Liquidez para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **A importância da Gestora**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do 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****Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Risco de governança**

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

Adicionalmente com relação à governança, os atos que possam caracterizar situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Por fim, cumpre destacar que determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor****Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**



#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas por um mesmo Investidor**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, 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 desligamento dos Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais**

Eventual descumprimento por quaisquer dos Coordenadores Contratados ou dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), na Carta Convite, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, tal Coordenador Contratado ou Participante Especial, conforme o caso, (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Coordenador Contratado ou Participante Especial, conforme o caso, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em oferta restritas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Coordenador Contratado ou do Participante Especial, conforme o caso.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez**

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Adicionalmente, poderá haver dificuldades na identificação de novos ativos que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo para 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, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, 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**

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil (conforme abaixo definido), o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Novas 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 seu valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação.

**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

**Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Novas Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, 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

**Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador (conforme abaixo definido), de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das emissões autorizadas, 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 enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos eventuais 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco relativo ao prazo de duração do Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de sinistro**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso 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**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos ambientais**

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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



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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175**

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela Resolução CVM 175, o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas, podendo afetar negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

## 5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

### 5.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Evento	Etapa	Data
1	Assinatura Ato do Administrador Divulgação de Fato Relevante Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	07/08/2023
2	Divulgação do Prospecto Preliminar Divulgação do Aviso ao Mercado Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	13/09/2023
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	18/09/2023
4	Início do Período de Reserva	20/09/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	26/09/2023
6	Divulgação deste Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	28/09/2023
7	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	05/10/2023
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	10/10/2023
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	11/10/2023
10	Divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência	13/10/2023
11	Encerramento do Período de Reserva	16/10/2023
12	Procedimento de Alocação na B3	17/10/2023
13	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	18/10/2023
14	Data de Liquidação da Oferta	20/10/2023
15	Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/10/2023

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

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

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

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

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

#### Administradora:

**HEDGE INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo/SP

Website: <https://www.hedgeinvest.com.br/> (neste website clicar em “Nossos fundos” e na sequência “ARX Dover Recebíveis FII”, e, então, clicar no documento desejado);

#### Gestora:

#### **ARX INVESTIMENTOS LTDA**

Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403

CEP 22.430-041, Rio de Janeiro/RJ

Website: <https://www.arxinvestimentos.com.br/> (neste website, clicar em “Fundos” e na sequência clicar em “Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);

#### **Coordenador Líder:**

#### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar

CEP 01451-000, São Paulo/SP

Website: <https://www.guide.com.br/> (neste website clicar em “Investimentos” e na sequência “Ver Ofertas Públicas”, localizar a opção desejada na aba “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento” e, então, clicar no documento desejado);

#### **Coordenadores Contratados:**

#### **INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho

CEP 30190-131, Belo Horizonte/MG

Website: <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

#### **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Lopes Quintas, nº 177

CEP 22460-010, Rio de Janeiro/RJ

Website: <https://www2.orama.com.br/oferta-publica/arx-dover-recebeveis-fii-2-emissao> (neste website, selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

#### **CVM:**

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

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

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

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

#### **Fundos.NET:**

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

#### **B3:**

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo – SP

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

#### **5.2. Forma e Condições de Integralização**



As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação da Oferta**”), pelo Preço da Nova Cota, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 e ao escriturador, conforme o caso.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 27**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas, sendo a subscrição das Novas Cotas formalizada por meio do sistema de registro da B3. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais ou Investidores Institucionais, conforme o caso, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante o período de reserva das Novas Cotas (“**Período de Reserva**”), o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e Coordenador Líder receberá os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, nos termos dos artigos 65 e 66 da Resolução CVM 160, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor. O Pedido de Reserva preenchido pelo Investidor Não Institucional ou pelo Investidor Institucional que seja pessoa física, passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor Não Institucional ou Investidor Institucional, conforme o caso, aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar as Novas Cotas que vierem a ser a por ele alocadas.

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

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: **(i)** do Valor Total da Emissão; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, ao realizar suas ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá sua ordem de investimento acatada e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS NOVAS COTAS NEGOCIADAS

### 6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 03 de abril de 2023.

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

#### Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos (até 31 de agosto de 2023)

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Min <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
2023	100,00	101,00	100,18
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A

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

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

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

#### Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31 de agosto de 2023)

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Min <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
3º Trimestre/2023	100,00	101,00	100,76
2º Trimestre/2023	100,00	100,00	100,00
1º Trimestre/2023	N/A	N/A	N/A
4º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
3º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
2º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A
1º Trimestre/2022	N/A	N/A	N/A

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

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

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

#### Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 31 de agosto de 2023)

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Min <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
Ago/23	100,55	101,00	100,82
Jul/23	100,00	100,00	100,00
Jun/23	100,00	100,00	100,00
Mai/23	100,00	100,00	100,00
Abr/23	N/A	N/A	N/A
Mar/23	N/A	N/A	N/A

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

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

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

### 6.2. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Novas Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 200,26826542018% (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que

eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir do dia 05 de outubro de 2023 (inclusive) e 11 de outubro de 2023 (inclusive) (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”), observado que:

(i) o Direito de Preferência terá início a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo (inclusive), observado que a posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do Aviso ao Mercado do Prospecto Preliminar;

(ii) uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência, nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência **(a)** até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a quantidade mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “Distribuição Parcial”, na página 4 deste Prospecto.

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

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, comunicado ao mercado informando o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.Net e da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em Cota no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.



### 6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas ofertadas

*Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta*

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/07/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/07/2023) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/07/2023) (R\$)
492.050	49.935.288,14	101,48

*Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta*

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das cotas, é a seguinte:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	98.545	590.595	59.935.634,74	101,48
2	1.231.775	1.723.825	174.935.815,14	101,48

*(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários*

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas Adicionais.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das cotas em 31 de julho de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das cotas poderá ser superior àquela apontada na tabela acima.

### 6.4. Justificativa do Preço da Nova Cota

O Preço da Nova Cota foi fixado considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo em circulação.

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

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Novas Cotas

Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em Cota no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte a, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

### 7.2. Declaração da inadequação do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 8 A 22 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

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

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

### 7.3. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

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

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação ou modificação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do protocolo da resposta às exigências comunicadas na CVM.

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, 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 do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima 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.

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

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) o Coordenador Líder estiver 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 da Oferta.

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

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

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

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

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



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Termos e Condições da Oferta

#### Número da Emissão

A presente emissão de Novas Cotas representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.

#### Séries e Classe

Série e classe únicas.

#### Tipo de Oferta

Primária.

#### Registro da Oferta

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 28, inciso IV da Resolução CVM 160, sujeita ao rito ordinário de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários.

#### Procedimento e Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos do artigo 28, IV, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta (“**Procedimento de Distribuição**”).

#### Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe única e conferem a seus titulares direitos políticos, patrimoniais, econômicos idênticos, sendo que cada cota confere a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, e (iv) terão a forma escritural e nominativa.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”) e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.

#### Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Prazo de Colocação**”);

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O Coordenador Líder poderá, sujeitos aos termos e condições do Contrato de Distribuição, convidar Coordenadores Contratados, bem como Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas (i) dos Coordenadores Contratados, o Coordenador Líder deverá celebrar Termo de Adesão (conforme abaixo definido) com cada Coordenador Contratado; e (ii) dos Participantes Especiais, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação da Oferta pelo Coordenador Líder mediante disponibilização de carta convite no site da B3 (“**Carta Convite**”) ou o Coordenador Líder deverá celebrar Termo de Adesão com cada uma das instituições que desejem integrar o consórcio de distribuição.

#### Plano de Distribuição

Uma vez atendidas as Condições Precedentes, a Segunda Emissão será realizada na forma e condições seguintes (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (iii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (ii) acima;
- (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;
- (v) os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais investidores não se aplica o Montante Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (vii) durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado Montante Mínimo por Investidor;

- (viii) o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento;
- (ix) o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no comunicado divulgado ao mercado acerca do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como pessoa vinculada, nos termos do artigo 2º, XVI da Resolução CVM 160 (“**Pessoa Vinculada**”), que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Reserva ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xii) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvi) após encerramento do Período de Reserva, será realizado o procedimento de alocação, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

#### **Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observado o Montante Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder ou demais Instituições Participantes da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s) (“**Oferta Não Institucional**”).

No mínimo, 80% (oitenta por cento) do Valor Total da Emissão será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá reduzir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá condicionar sua adesão à Oferta no Pedido de Reserva, nos casos em que haja a distribuição (a) do Valor Total da Emissão; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo

Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (v) acima.

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) do Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definida). Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a Subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Montante Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

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

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva e que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita no parágrafo acima.

#### **Oferta Institucional**

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, ou Pedidos de Reserva, caso sejam pessoas físicas, durante o Período de Reserva, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Reserva, caso sejam pessoas físicas, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda



superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (a) do Valor Total da Emissão; ou (b) de quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço da Nova Cota; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima.

#### **Critério de Alocação da Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, no caso de pessoas físicas, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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

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

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva e somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

#### **Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Administradora, da Gestora ou do Coordenador Líder e/ou demais Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Oferta, as demais pessoas consideradas vinculadas, nos termos da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Pessoas Vinculadas”).

As Novas Cotas serão subscritas, a qualquer momento após, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início, durante o período de distribuição das Novas Cotas previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que as Novas Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela B3.

A liquidação financeira das Novas Cotas ocorrerá na data de subscrição e integralização das Cotas, por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED, ou outros mecanismos de transferência equivalentes, do valor total obtido com a distribuição das Novas Cotas, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou o Contrato de Distribuição seja resilido, na forma prevista no Contrato de Distribuição, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Administradora comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Se os Investidores já tiverem efetuado o pagamento do Preço da Cota, o Preço da Cota será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se houver, dos tributos a ele incidentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento e/ou revogação da Oferta e/ou da resilição do Contrato de Distribuição, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

#### **8.2. Autorização da Oferta**

Observado o Direito de Preferência, a Segunda Emissão, a Oferta e a celebração dos documentos da Oferta são realizadas com base no “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária*”

de Cotas da 2ª Emissão do ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 07 de agosto de 2023, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 3.774.081, em 13 de setembro de 2023 (“**Ato do Administrador**” e “**Cartório de RTD**”, respectivamente), conforme rerratificado em 28 de setembro de 2023 por meio do “**Ato do Administrador para Re- ratificação do Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário**”, o qual será devidamente registrado perante o Cartório de RTD (“**Ato de Re-ratificação**” e, em conjunto com “**Ato do Administrador**”, os “**Atos de Aprovação**”).

Nos termos do artigo 21 do Regulamento, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral de Cotistas a realização de oferta pública de emissão de cotas do Fundo, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Novas Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **8.3. Regime de Distribuição**

As Novas Cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição.

### **8.4. Procedimento de Alocação**

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Montante Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”).

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

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

### **8.5. Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas**

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

**As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação).**

### **8.6. Formador de Mercado**

O Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas (“**Formador de Mercado**”). O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação dos serviços de Formador de Mercado, para estimular maior liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo, representado pela Administradora, pode vir a contratar um ou mais Formadores de Mercado. O Formador de Mercado, se contratado, atuará conforme regulamentação da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado, se contratado, realizará operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações do Formador de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### **8.7. Contrato de estabilização**

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

### **8.8. Requisitos e Exigências Mínimas**

O Montante Mínimo por Investidor no Fundo será de 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$1.014,80 (mil e quatorze reais e oitenta centavos).

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto.





## 10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, e as respectivas sociedades de seu grupo econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Segunda Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Administradora, a Gestora, o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Segunda Emissão.

### 10.1. Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Na data deste Prospecto, a Administradora os Coordenadores não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. Exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com os Coordenadores. A contratação dos Coordenadores atende os requisitos da Instrução CVM 472 e dispensa aprovação prévia, nos termos do art. 21 do Regulamento.

Nos últimos 12 (doze) meses, os Coordenadores atuaram como instituições intermediárias em ofertas de cotas de outros fundos de investimento imobiliário administrados ou geridos pela Administradora.

A Administradora e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### 10.3. Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Gestora os Coordenadores não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. Exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com os Coordenadores.

Nos últimos 12 (doze) meses, os Coordenadores atuaram como instituições intermediárias em ofertas de cotas do Fundo ou de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

A Gestora e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### 10.4. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

As Partes mantêm relacionamento comercial em operações e negócios eventualmente necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, mantendo-se independentes e totalmente segregados, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governança e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as Partes.

Os Coordenadores poderão negociar, no futuro, cotas de emissão do Fundo, ou ainda, cotas de outros fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, nos termos da regulamentação aplicável.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do “*Contrato de Coordenação e Colocação Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição, das Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 07 de agosto de 2023, entre o Fundo, por meio de sua Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, conforme aditado em 12 de setembro de 2023 (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público-alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

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

### 11.1. Comissionamento

Serão devidos diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder, pela prestação e execução dos serviços referentes à estruturação do Fundo e coordenação da Oferta, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição, os seguintes montantes (“**Comissionamento**”):

- (i) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor Total da Emissão, sem considerar a eventual distribuição de Novas Cotas Adicionais, caso ocorra (“**Comissão de Coordenação**”); e
- (ii) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre valor equivalente à quantidade de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas (“**Comissão de Distribuição**”).

O pagamento do Comissionamento deverá ser feito ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação.

**Success Fee.** Em complemento ao Comissionamento acima descrito, caso o Coordenador Líder ou algum dos Coordenadores Contratados consigam distribuir uma quantidade superior a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 25.370.000,00 (vinte e cinco milhões e trezentos e setenta mil reais), fará jus ao recebimento de remuneração adicional de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor equivalente à quantidade de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas

Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ou a serem realizados ao Coordenador Líder no âmbito da Segunda Emissão e/ou da Oferta serão suportados pelo Fundo, de acordo com a legislação aplicável, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos, limitados a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento). De mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, o Fundo tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos ao Coordenador Líder quaisquer tributos e/ou taxas, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Coordenador Líder receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross-up*).

### 11.2. Participação de Outras Instituições

- O Fundo desde já autoriza o Coordenador Líder, a contratar os Coordenadores Contratados e Participantes Especiais que celebrem Carta Convite ou termo específico de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação dos Coordenadores Contratados e Participantes Especiais, conforme o caso (“**Termo de Adesão**”), para assessorarem e/ou participarem da colocação das Novas Cotas, podendo, inclusive, substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irrevogável e irretroatável no Contrato de Distribuição.
- A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Coordenadores Contratados e aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.
- Os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.
- Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento (“**Comissionamento dos Participantes Especiais**”), nos termos da Carta Convite ou do Termo de Adesão que vier a ser celebrado pelos Coordenadores Contratados e pelos Participantes Especiais, conforme o caso, observado que o montante do Comissionamento dos Coordenadores Contratados, dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante devido a título de Comissão de Distribuição.
- O Comissionamento dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais.
- Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, na Carta Convite, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, tal Coordenador Contratado ou Participante Especial, conforme o caso, (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores

eventualmente depositados para pagamento dos valores mobiliários objeto da Oferta, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Coordenador Contratado ou Participante Especial, conforme o caso, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Coordenador Contratado ou do Participante Especial, conforme o caso.

### 11.3. Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

### 11.4. Condições Precedentes

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é inteiramente condicionado ao cumprimento e à satisfação da totalidade das seguintes condições suspensivas, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente):

- (iii) obtenção, até o protocolo da Oferta, pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (iv) manutenção do registro da Administradora perante a CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (v) negociação, preparação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à manutenção do Fundo e à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, (a) o Regulamento; (b) o Contrato de Distribuição, (c) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, conforme modelo constante do Anexo C à Resolução CVM 160; (d) o Aviso ao Mercado; (e) o Anúncio de Início; (f) o Anúncio de Encerramento; (g) os materiais publicitários da Oferta; (h) o modelo do Pedido de Reserva; (i) quaisquer outros documentos relativos à Oferta; e (j) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes (“Documentos da Oferta”);
- (vi) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e regulamentares que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos nos Documentos da Oferta, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, junto a órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação;
- (vii) fornecimento pela Administradora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (viii) aceitação por parte do Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para boa estruturação e execução da Segunda Emissão, nos termos aqui apresentados;
- (ix) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo e/ou da Administradora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (x) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder pela Administradora que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência da Administradora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (e) ingresso da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xii) cumprimento pela Administradora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xiii) 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, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) por qualquer das Partes e/ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômico e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora;
- (xv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as



- Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Coordenador Líder;
- (xvi) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
  - (xvii) rigoroso cumprimento pelas Partes e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Administradora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e
  - (xviii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários.

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

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Segunda Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a quaisquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Administradora em reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas (conforme definidas no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Segunda Emissão e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição.

Caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido, será cancelado, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

#### 11.5. Cópia do Contrato de Distribuição

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

#### 11.6. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Novas Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Emissão	% em Relação ao Custo Unitário por Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	450.001,90	0,46	0,45%	0,45%
Tributos Comissão de Estruturação	48.063,29	0,05	0,05%	0,05%
Comissão de Distribuição	1.500.006,32	1,52	1,50%	1,50%
Tributos Comissão de Distribuição	144.750,61	0,15	0,14%	0,14%
Comissão de <i>Sucess Fee</i>	250.001,05	0,25	0,25%	0,25%
Tributos Comissão de <i>Sucess Fee</i>	26.701,83	0,03	0,03%	0,03%
Assessores legais	150.000,00	0,15	0,15%	0,15%
Taxa de Registro de Emissor B3	N/A	0,00	0,00%	0,00%
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	14.734,30	0,01	0,01%	0,01%
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	44.202,96	0,04	0,04%	0,04%
Taxa de Liquidação B3 (variável)	8.750,04	0,01	0,01%	0,01%

<b>Taxa de fiscalização da CVM com Custos</b>	37.500,16	0,04	0,04%	0,04%
<b>Taxa ANBIMA</b>	N/A	0,00	0,00%	0,00%
<b>Despesas de marketing, Roadshow e Publicações</b>	N/A	0,00	0,00%	0,00%
<b>Outros Custos</b>	100.000,00	0,10	0,10%	0,10%
<b>TOTAL</b>	<b>2.774.712,46</b>	<b>2,82</b>	<b>2,77%</b>	<b>2,77%</b>

<sup>(1)</sup>Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão.

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

### 12.1. Regulamento

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no “Capítulo I - Do Fundo”, “Capítulo II - Do Objeto”, “Capítulo III - Da Administração”, “Capítulo IV - Da Política de Investimentos”, “Capítulo V - Das Cotas”, “Capítulo VI - Da Emissão, Distribuição, Subscrição e Integralização de Cotas do Fundo”, “Capítulo VII - Da Política de Distribuição de Resultados”, “Capítulo VIII - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”, “Capítulo IX - Da Remuneração”, “Capítulo X - Da Renúncia ou Substituição da Administradora”, “Capítulo XI - Da Assembleia Geral”, “Capítulo XII - Da Dissolução e Liquidação do Fundo”, “Capítulo XV - Das Disposições Gerais” e “Capítulo XVI - Dos Riscos” do Regulamento.

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “ARX Dover Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o Regulamento);

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



### 13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

#### **Administradora, Escriturador e Custodiante**

##### **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo/SP

At.: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Tel.: (11) 5412-5400

E-mail: [fundos@hedgeinvest.com.br](mailto:fundos@hedgeinvest.com.br) e [juridico@hedgeinvest.com.br](mailto:juridico@hedgeinvest.com.br)

#### **Gestora**

##### **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403

CEP 22430-041, Rio de Janeiro/RJ

At.: Pierre Jadoul e Gustavo Castello Branco

Tel.: (21) 3265-2115

E-mail: [frontimob@arxinvestimentos.com.br](mailto:frontimob@arxinvestimentos.com.br) e [distribuicao@arxinvestimentos.com.br](mailto:distribuicao@arxinvestimentos.com.br)

#### **Coordenador Líder**

##### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar

CEP 01451-000, São Paulo/SP

At.: Luis Gustavo Pereira / Raiza Satomi Tamashiro Ikeda

Tel.: (11) 3576-6641

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) com cópia para [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) e [juridico@guide.com.br](mailto:juridico@guide.com.br)

#### **Coordenadores Contratados**

##### **INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho

CEP 30190-131, Belo Horizonte/MG,

At.: João Pedro Franco de Sad

Tel.: (31) 9832-7324

E-mail: [joao.sad@inter.com](mailto:joao.sad@inter.com);

##### **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Lopes Quintas, nº 177

CEP 22460-010, Rio de Janeiro/RJ

At.: Gabriel Zwirman

Tel.: (21) 99911-6250

E-mail: [gabriel.zwirman@orama.com.br](mailto:gabriel.zwirman@orama.com.br) / [ofertapublica@orama.com.br](mailto:ofertapublica@orama.com.br)

#### **Assessor Legal**

##### **LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar

CEP 04533-014, São Paulo, SP

At.: Bruno Massis

Tel.: (11) 3024-6100

E-mail: [bruno.massis@lefosse.com](mailto:bruno.massis@lefosse.com)

#### **Auditor Independente**

##### **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 12º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3886-5100

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

#### **13.1. Declaração nos termos do item 14.5 do Anexo C da Resolução CVM 160**

O Fundo declara que o registro de emissor encontra-se atualizado e foi concedido em 02 de junho de 2022 sob o nº 322076.

### **13.2. Declarações nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160**

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

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

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(i)** as informações prestadas pelo Fundo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção “Viabilidade Econômico-Financeira” deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto **(i)** contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e **(ii)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

## 14. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

### 14.1. Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

### 14.2. Tributação dos Cotistas

#### Imposto sobre a Renda ("IR")

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

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

#### Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Novas Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Novas Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

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

Conforme previsto na Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER NOVAS COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IR RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

#### Cotistas residentes no exterior

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

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014.

Conforme previsto na Lei 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Novas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não obstante, um tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("**Jurisdição de Tributação Favorecida**"); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014. Neste caso, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros 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. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.



### **Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")**

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

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

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Novas Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

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

### **14.3. Tributação do Fundo**

#### **IR**

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Novas Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de FII, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

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

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

#### **IOF**

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

## 15. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Observado o disposto no art. 9º do “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), seguem abaixo as principais características do Fundo.

### 15.1. Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668, a Instrução 472 e a Resolução CVM 160, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

### 15.2. Prazo de Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

### 15.3. Identificação dos prestadores de serviços

#### Administradora, Escriturador e Custodiante

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018.

#### Gestora

**ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, acima qualificada, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6455, de 01 de agosto de 2001.

### 15.4. Divulgação de Informações

As divulgações das informações do Fundo devem ser feitas na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no Capítulo VX do Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

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

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

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

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.

### 15.5. Remuneração

O Fundo pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponderá a 1,02% (um inteiro e dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (“IFIX”), observado que, nos 12 (doze) primeiros meses de atividades do Fundo, a Taxa de Administração será de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais.

Adicionalmente, também será devida pelo Fundo à Administradora uma remuneração em decorrência da prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, de acordo com as condições estabelecidas no instrumento que formalizar tal contratação.

A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se, portanto, a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora, sem justa causa, o Fundo permanecerá com a obrigação de pagar uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente àquele em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será equivalente à parcela da Taxa de Administração devida à Gestora e calculada nos termos do contrato de gestão, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

Para fins do previsto acima, terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pela Gestora, conforme o caso, com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas no Regulamento, devidamente comprovada por sentença judicial ou arbitral definitiva; ou (ii) na hipótese de prática, pela Gestora, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado, ou ainda; (iii) se a Gestora, conforme o caso, for impedida de exercer permanentemente atividades do mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou judicial transitada em julgado.

A Remuneração de Descontinuidade será abatida (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora devida no prazo de pagamento previsto acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará (a) redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

O Fundo não possui: (i) taxa de performance; (ii) taxa de ingresso; e (iii) taxa de saída.

## 15.6. Breve Histórico da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder

### Administradora

A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. tem como objeto social a prática de operações inerentes às distribuidoras de títulos e valores mobiliários de acordo com a regulamentação emitida pelo Banco Central do Brasil - BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM nas suas respectivas áreas de competência. É parte da Hedge, um grupo independente focado na estruturação, distribuição, administração e gestão de produtos financeiros (full service) formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Atualmente possuímos aproximadamente R\$ 9 bilhões de ativos sob administração.

### Gestora

A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada, desde 2008, pelo grupo BNY Mellon, uma das mais tradicionais instituições financeiras do mundo, e possui total independência no país, ao mesmo tempo que se beneficia da robusta estrutura global do BNY Mellon.

A missão da ARX Investimentos é a excelência em gestão de recursos de terceiros e a construção de relacionamentos de longo prazo, e seu histórico consistente é resultado de sua experiência e profundo conhecimento do mercado brasileiro, além de um robusto processo de investimento fundamentado na disciplina e no trabalho em equipe.

A gestora possui aproximadamente R\$ 30 bilhões em ativos sob gestão<sup>1</sup>, distribuídos em uma grade diversificada de produtos nas estratégias de Renda Variável, Multimercados, Crédito Privado, DI, e desde março/2023, conta também com a estratégia de Imobiliário.

## 22 anos

Excelência em Gestão de Recursos e Construção de Relacionamentos de Longo Prazo



**R\$ 30 Bilhões**  
em gestão de ativos financeiros

(Fonte: Apresentação Institucional ARX; Data Base: Julho/2022)

<sup>1</sup> Data-base: 31/07/23



### Coordenador Líder

Em 1967, foi constituída a Indusval Corretora de Títulos de Valores Mobiliários S.A. ("Indusval Corretora") contando com os parceiros Banco BI&P e o Fundo de Private Equity Warburg Pincus.

Em 2013, sem deixar de lado a experiência e tradição, a Indusval Corretora passou por uma reformulação de estratégia e marca, e se relançou como Guide Investimentos S/A Corretora de Valores ("Guide"). A nova fase acrescenta às atividades da Guide uma plataforma de investimentos de arquitetura aberta com o intuito de oferecer aos clientes Pessoa Física e Jurídica uma assessoria completa na gestão de seus investimentos.

Em 2014, em linha com a nova estratégia, foi adquirida a carteira de clientes da Omar Camargo Investimentos e da Geraldo Corrêa Corretora de Valores.

No mês de março de 2015, foi finalizada a aquisição da carteira da Corretora SLW, que agregou ao portfólio da Guide 7 mil clientes pessoas físicas e 50 clientes institucionais. Em maio, foi adquirida a operação de gestão de recursos de terceiros (wealth management) da Simplific, no Rio de Janeiro. Com a transação, foi absorvida pela Guide uma carteira de 400 clientes, com ativos que chegam a R\$ 500 milhões.

Em maio de 2016, a Guide expandiu sua filial em Belo Horizonte através da absorção da carteira da corretora mineira H.H. Picchioni. E em agosto, lançou a Guide Life, seu braço de negócios dedicado ao planejamento familiar.

Em novembro de 2018, a Midas Financial Holding (Brasil) S.A, holding de um dos maiores conglomerados financeiros do mundo ("Fosun"), com ativos que ultrapassam US\$ 75 bilhões, adquiriu 70% (setenta por cento) da Guide, operação essa que foi devidamente aprovada pelo Banco Central do Brasil. Ainda no ano de 2018, com objetivo de reforçar a estratégia de expansão, a Guide fechou acordo operacional com a Magliano Invest para atendimento aos clientes pessoas físicas. A corretora fecha o ano com uma base de mais de 73 mil clientes e mais de R\$ 13.5 bilhões sob custódia contratada.

Em 2019, a Guide abre mais uma filial em Salvador, inicia sua unidade de negócios denominada White Label e atinge a marca de R\$ 25 bilhões sob custódia contratada e mais de 85 mil clientes ativos.

Em março de 2020 a Guide reformula a estratégia de marketing, mudando a abordagem linguística com o cliente bem como visual, tanto nos escritórios como nas de redes sociais e de mídia. Em agosto de 2020 a Guide lança o Guide Lab, um espaço tecnológico no bairro de Pinheiros, que aloca os profissionais dos times de TI e BackOffice, o que representa a atuação da Guide como uma empresa de tecnologia.

Ainda no ano de 2020 a Guide se torna Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos.

Em janeiro de 2022, a Guide inicia as atividades de uma nova filial através da aquisição da carteira da Sim;paul. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 350 (quatrocentos) agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque

- (i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- (v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (vi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do RBR Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário –FII; e
- (vii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Suno Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
- (viii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª, 7ª e 8ª (sexta, sétima e oitava) Emissão do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
- (ix) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª (sétima) Emissão do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário
- (x) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 153ª (centésima, quinquagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Green Farming Fazendas Renováveis Ltda.
- (xi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 159ª (centésima quinquagésima nona) Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. dos Certificados de Recebíveis

do Agronegócio da Expocaccer – Cooperativa dos Cafeicultores do Cerrado Ltda.

(xi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cooperativa Agroindustrial Copagril

(xii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 115ª (centésima décima quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A. dos Certificados de Recebíveis Imobiliários do PLT Fundo de Investimento Imobiliário

(xiii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 136ª (centésima trigésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A. dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da São José Desenvolvimento Imobiliário 121 Ltda. E CSN Participações IV S.A.



ANEXO I

---

INSTRUMENTO DE  
CONSTITUIÇÃO




**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
HEDGE REAL ESTATE VI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**


Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Administradora"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário denominado "HEDGE REAL ESTATE VI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado;
2. Indicar a Sra. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade, inscrita no CPF sob o nº 343.913.778-37, como diretora da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designada para responder pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas; e
3. Aprovar o regulamento do Fundo, no inteiro teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.


São Paulo, 6 de dezembro de 2021.

DocuSigned by:  
  
6BB0C9C01AF9495...

DocuSigned by:  
  
C36F359956CE4B8...

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
ADMINISTRADORA

Testemunhas:

1. DocuSigned by:  
  
D106E445977F4D2...  
Nome:  
RG:

2. DocuSigned by:  
  
6934304A3B7F4FF...  
Nome:  
RG:

ANEXO II

---

**REGULAMENTO  
VIGENTE**

**REGULAMENTO DO  
ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

12 de setembro de 2023



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO.....	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO .....	1
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO .....	1
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	3
CAPÍTULO V – DAS COTAS .....	6
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO.....	7
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	9
CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA.....	10
CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO .....	13
CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	13
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	14
CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	18
CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	19
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	20
CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	20
SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	22

## REGULAMENTO DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO

**Art. 1º** - O **ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidor em Geral”), sendo certo que até que (i) o **FUNDO** seja objeto de oferta pública de distribuição destinada a investidores em geral; ou (ii) o **FUNDO** cumpra os requisitos para que deixem de ser aplicáveis as restrições à negociação previstas nas normas aplicáveis, somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30/21”).

Parágrafo 1º – O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

Parágrafo 2º - Ao adquirir cotas e, conseqüentemente, aderir ao **FUNDO**, os cotistas declaram, reconhecem e concordam que o presente fundo de investimento imobiliário foi constituído e estruturado pela **ARX INVESTIMENTOS LTDA.** e pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sendo que, para fins deste Regulamento, considera-se a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** como prestadores de serviços essenciais do **FUNDO**.

### CAPÍTULO II – DO OBJETO

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo definidos no Capítulo IV abaixo.

Parágrafo 1º - Não há qualquer obrigação da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA** em observar, na carteira do **FUNDO**, qualquer limite de alocação que não esteja expressamente previsto neste Regulamento, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Parágrafo 2º - Para os fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o **FUNDO** é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

### CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 3º** - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro

Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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, se aplicável e caso o **FUNDO** venha a se tornar proprietário de bens imóveis advindos dos Ativos Alvo, abaixo definidos; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 6º** - A carteira de investimentos do **FUNDO** será gerida pela **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403, inscrita no CNPJ sob o nº 04.408.128/0001-40, doravante designada **GESTORA**. A **GESTORA** é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.455, de 1 de agosto de 2001.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

#### **CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 7º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** de forma a buscar proporcionar aos cotistas a obtenção de renda ou de ganhos decorrentes da eventual alienação de ativos, e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, compreendendo ainda o objetivo do **FUNDO** o aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação dos Ativos Alvo no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- I. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- II. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- III. Letras Hipotecárias ("LH");
- IV. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
- V. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII");
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;



VII. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“CEPAC”); e

VIII. Outros títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

Parágrafo 2º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **GESTORA** (“Ativos de Liquidez”).

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no Parágrafo 2º acima para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 4º - Na hipótese de excussão ou execução de garantias, pagamento, renegociação, repactuação ou liquidação de Ativos Alvo, o **FUNDO** poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos ou títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, tais bens que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser alienados sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do **FUNDO** e de seus cotistas.

Parágrafo 5º - Na hipótese do Parágrafo 4º acima, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, nos ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;
- II. Negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Empréstar, tomar emprestado, títulos e valores mobiliários; e
- IV. Alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Sem prejuízo do previsto no caput deste Artigo, quaisquer mudanças no objeto do **FUNDO** ou na política de investimento, conforme dispostos nos Capítulos II e IV deste Regulamento, respectivamente, não descritos neste artigo, dependerão de prévia anuência dos cotistas.

**Art. 9º** - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 10** – Sem prejuízo dos limites por emissor e por modalidade de ativo dispostos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08, o investimento do **FUNDO** em CRI e nos demais Ativos Alvo deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** poderá fazer operações com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou tenham como contraparte a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas, ou ainda, outros fundos de investimento que sejam administrados e/ou geridos pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que observados os seguintes parâmetros:

- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
- c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;
- d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (iv) por taxa de juros pré-fixadas; ou (v) por variação cambial;
- e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas;
- f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na regulamentação aplicável, observados ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472;
- g) Classificação de Risco. Tendo em vista que o Fundo é classificado, *per se*, como investidor profissional, o investimento nos CRI está dispensado de obtenção de relatório de classificação de risco; e
- h) Garantias. As operações com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, devem incluir, mas não se limitar a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios ou outros ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor. As operações que não contem com garantias reais (*clean*) deverão ter prazo máximo de 15 (quinze) anos.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá fazer operações de CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou pessoas a elas ligadas, ou por fundo de investimento administrado e/ou gerido pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que observados os mesmos parâmetros definidos no Parágrafo 1º acima;

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá fazer operações com cotas de FII administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou pessoas a elas ligadas, até o limite de até 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que observados os seguintes parâmetros:

- a) No caso de FII geridos pela **GESTORA**, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não pode ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- b) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
- c) Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no Art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999; e

d) O **FUNDO** não poderá deter mais do que 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá adquirir cotas de fundos de investimento financeiro administrados e/ou geridos e/ou estruturados e/ou distribuídos pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por pessoas a elas ligadas e que, de acordo com as regras e classificações da ANBIMA, tenham (i) classe de ativos de renda fixa, (ii) categoria como livre duração ou menor e (iii) subcategoria como grau de investimento ou soberano, com objetivo de gestão de caixa, desde que observados os seguintes parâmetros:

- a) O fundo deverá ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- b) O não poderá deter mais do que 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do fundo investido.

Parágrafo 5º – Não obstante o disposto no caput deste Artigo, o **FUNDO** deverá observar os limites de concentração por emissor conforme o disposto nas regras gerais de fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472/08.

**Art. 11** – O **FUNDO** não observará qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia dos Ativos Alvo, de empreendimentos imobiliários ou de créditos subjacentes.

**Art. 12** – O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO** para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos previstos neste Regulamento.

**Art. 13** – A aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** será realizada diretamente pela **GESTORA**, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos Alvo deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO V – DAS COTAS**

**Art. 14** – As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Art. 15** – O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Art. 16** – Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Art. 17** – As cotas, após subscritas e integralizadas, e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, serão admitidas à negociação em mercado secundário, a critério da **ADMINISTRADORA**, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

**Art. 18** – As cotas do **FUNDO** poderão ser amortizadas, mediante comunicação prévia da **ADMINISTRADORA** aos cotistas e após recomendação pela **GESTORA**, nesse sentido, com o fim de reenquadramento do **FUNDO** aos limites de concentração e de investimento, conforme estabelecido no Artigo 10 acima, ou mediante prévia aprovação em Assembleia Geral. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo Único – A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 19** – O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da 1ª emissão, nos termos do Suplemento da 1ª emissão, conforme Anexo I do presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do **FUNDO**, após seu encerramento.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no Artigo 21 abaixo, o Anexo I deste Regulamento será atualizado pela **ADMINISTRADORA** sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de cotistas.

**Art. 20** – As cotas de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 1º - Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste



Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**Art. 21** – A **ADMINISTRADORA**, conforme prévia e expressamente solicitado pela **GESTORA**, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472/08, no montante de até R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do **FUNDO** efetivamente subscritas e integralizadas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela **GESTORA**, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo): (a) a média do valor das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, (b) 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; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - As novas emissões de cotas do **FUNDO** (i) deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso; e (ii) deverão observar o disposto nos incisos II a IV do Artigo 22 abaixo.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do **FUNDO** em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

**Art. 22** – O **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas ou processo de consulta formal, independentemente de ter sido utilizado o Capital Autorizado, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas do **FUNDO**;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida pelo ato que aprovar a nova emissão, do direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral e demais documentos que aprovarem a oferta de cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. Na nova emissão, deverá haver definição a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Parágrafo Único – Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

**Art. 23** – Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observado o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Art. 24** – Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Art. 25** – Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, não terá direito à isenção prevista no Artigo 24 acima.

**Art. 26** – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas no item “i” do Artigo 24 acima e no Artigo 25; já quanto ao item “ii” do Artigo 24 acima, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Dessa forma, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** não poderão tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas.

## CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 27** – A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

**Art. 28** – 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, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## **CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 29** – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, sem prejuízo do escopo de atuação da **GESTORA**:

- I. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.
- III. Celebrar, conforme orientações da **GESTORA**, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

- XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XIV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XV. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**.

**Art. 30 – Caberá à GESTORA:**

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO** e a carteira do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. Acompanhar as assembleias gerais dos ativos em que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;
- IV. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;
- V. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- VI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

**Art. 31 –** As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas



em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas.

**Art. 32** – É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, conforme o caso, e ao consultor especializado, caso seja contratado, no exercício das funções de gestores do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante dos cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** poderá emprestar, bem como tomar emprestado, títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo

Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 2º - A vedação do inciso X acima não impede que eventualmente venham a compor a carteira de investimento do **FUNDO** imóveis gravados com ônus reais, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do **FUNDO** ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do **FUNDO**.

## CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO

**Art. 33** – O **FUNDO** pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponderá a 1,02% (um inteiro e dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (“IFIX”), observado que, nos 12 (doze) primeiros meses de atividades do **FUNDO**, a Taxa de Administração será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais.

Parágrafo 1º - Adicionalmente, também será devida pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** uma remuneração em decorrência da prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com as condições estabelecidas no instrumento que formalizar tal contratação.

Parágrafo 2º - A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela **ADMINISTRADORA**, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Art. 34** – O **FUNDO** não possui: (i) taxa de performance; (ii) taxa de ingresso; e (iii) taxa de saída.

## CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 35** - A **ADMINISTRADORA** deverá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral, para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

## CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 36** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se aplicável;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- XII. Alteração da taxa de administração.

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

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 37** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os demais requisitos estabelecidos neste Regulamento. Para fins deste dispositivo, a convocação de Assembleia Geral convocada pelos cotistas será realizada observando-se o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis a partir do momento em que a **ADMINISTRADORA** dispuser de todas as informações necessárias para a devida convocação da respectiva assembleia, inclusive aqueles descritos no parágrafo 5º abaixo. Adicionalmente, a presidência da Assembleia Geral, na hipótese deste dispositivo, será assegurada à **GESTORA** ou seus representantes.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão o disposto no Artigo 38 abaixo e, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de cotistas a que comparecerem todos os cotistas.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;  
e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral se instalará com qualquer número de cotistas, sendo dispensada a convocação sempre que presente a totalidade dos cotistas.



Parágrafo 2º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 3º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 4º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 37 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 37 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, XI e XII do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - Nos termos do Parágrafo 2º, inciso I, do Artigo 15 da Instrução CVM 472/08, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- I. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- II. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO**;  
ou
- III. Alteração da Taxa de Administração, conforme abaixo estabelecida.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de

consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleias Gerais Ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela **ADMINISTRADORA** por ocasião da convocação da assembleia geral.

**Art. 40** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º 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.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 41** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 42** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;  
e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

## **CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 43** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, na proporção de suas cotas, em até 15 (quinze) dias após a alienação dos Ativos Alvo e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das

últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
  - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

### **CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 44** - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:



- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

#### **CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 45** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 30 de junho de cada ano.

**Art. 46** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 47** - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

#### **CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 48** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 49** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias dos ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso, ou por representante legalmente constituído,

conforme política disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA** ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)) ou da **GESTORA** (**Error! Hyperlink reference not valid.**[www.arxinvestimentos.com.br](http://www.arxinvestimentos.com.br)).

**Art. 50** - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO XVI – DOS RISCOS**

**Art. 51** – O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas.

**Art. 52** – A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

**Art. 53** - Os fatores de risco a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

1. **Emissão e série:** 1ª (primeira) (“1ª Emissão”) emissão primária de cotas, em série única;
2. **Regime de colocação e período de colocação:** A oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas, no Brasil, sob a coordenação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, com registro de distribuição automaticamente concedido pela CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472/08, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor (“Oferta”);
3. **Público Alvo:** A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”);
4. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação em mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta, autorização da B3 e depois de decorrido o prazo estabelecido na regulamentação vigente;
5. **Preço por Cota:** O preço de cada cota do **FUNDO**, objeto da 1ª Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”);
6. **Taxa de Distribuição Primária:** Será devido pelo Fundo o custo de distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,21% (vinte e um centésimos por cento) sobre o Preço por Cota, observado o valor mínimo equivalente a R\$ 199.225,24 (cento e noventa e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos);
7. **Valor Mínimo de Investimento:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir uma quantidade mínima de 200 (duzentas) cotas, equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“Valor Mínimo de Investimento”).
8. **Montante Total da Oferta:** O montante total da Oferta será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o Preço por Cota, sem considerar o Montante Adicional (“Montante Total da Oferta”);
9. **Quantidade Total de Cotas:** Até 1.000.000 (um milhão) de cotas da 1ª Emissão, sem considerar o Montante Adicional;
10. **Montante Mínimo da Oferta:** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas (“Montante Mínimo da Oferta”);

- 11. Montante Adicional:** A quantidade total de cotas poderá ser acrescida em até 50% (cinquenta por cento), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) cotas, equivalentes ao montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- 12. Distribuição Parcial:** Será admitida, a distribuição parcial das cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da legislação aplicável ("Distribuição Parcial"). As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- 13. Período de Distribuição:** As cotas da 1ª Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta nos termos da legislação em vigor e encerra-se com a disponibilização de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da legislação aplicável ("Período de Distribuição"); e
- 14. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 1ª Emissão:** As cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço por Cota.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.



ANEXO III

---

ATOS DE APROVAÇÃO



## 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé  
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

### REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 3.774.081 de 13/09/2023

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico, contendo **5 (cinco) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 13/09/2023, protocolado sob nº 3.781.855, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.774.081** no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Natureza:

CONTRATO ELETRÔNICO

**Certifico, ainda,** que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837(Padrão: ICP-Brasil)  
RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826(Padrão: ICP-Brasil)  
DocuSign, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 13 de setembro de 2023

**Assinado eletronicamente**

Douglas Soares Saugo  
Substituto do Oficial

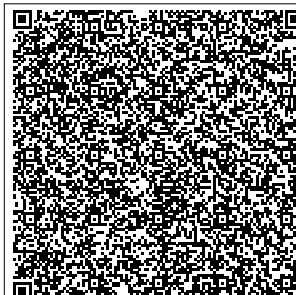
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.198,51	R\$ 3.182,74	R\$ 2.178,40	R\$ 589,40	R\$ 768,58
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 537,52	R\$ 234,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.689,87



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
[servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00211336551360102**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

**1126494TIDD000040453FD23H**

<p><u>Página</u> 000001/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>3.774.081</b></p> <p><b>13/09/2023</b></p>	Protocolo nº 3.781.855 de 13/09/2023 às 10:39:07h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>3.774.081</b> em <b>13/09/2023</b> neste <b>2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 11.198,51	R\$ 3.182,74	R\$ 2.178,40	R\$ 589,40	R\$ 768,58	R\$ 537,52	R\$ 234,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.689,87

DocuSign Envelope ID: 6801B75E-1FBB-44D6-8D0B-21B5C7DC5799

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA  
PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 44.527.494/0001-32 ("Fundo"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) A Administradora, mediante solicitação da **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403, inscrita no CNPJ sob o nº 04.408.128/0001-40 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "2ª Emissão", respectivamente), com regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos do artigo 28, IV da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");
- (B) Observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a Oferta e a 2ª Emissão poderão ser realizadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, observados os termos e condições do artigo 21 do Regulamento; e
- (C) Será assegurado aos cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência (conforme abaixo definido) para aquisição das Novas Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta.

**RESOLVE:**

Aprovar os termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:

- (i) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos do artigo 28, IV da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis. A Oferta poderá contar com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta

<p><u>Página</u> 000002/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>3.774.081</b></p> <p><b>13/09/2023</b></p>	Protocolo nº 3.781.855 de 13/09/2023 às 10:39:07h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>3.774.081</b> em <b>13/09/2023</b> neste <b>2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 11.198,51	R\$ 3.182,74	R\$ 2.178,40	R\$ 589,40	R\$ 768,58	R\$ 537,52	R\$ 234,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.689,87

DocuSign Envelope ID: 6801B75E-1FBB-44D6-8D0B-21B5C7DC5799

("Coordenadores Contratados"), bem como de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (conforme abaixo definida), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de carta convite ou mediante assinatura de termo de adesão, conforme aplicável, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais", em conjunto com Coordenador Líder e Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o plano de distribuição descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- (ii) Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores em geral, sendo eles (i) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$1.014.800,00 (um milhão e quatorze mil e oitocentos reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto às instituições participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.014.800,00 (um milhão e quatorze mil e oitocentos reais), equivalentes a 10.000 (dez mil) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais", em conjunto com Investidores Institucionais, "Investidores"), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;;
- (iii) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** ("B3");
- (iv) Preço da Nova Cota. O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 101,48 (cento e um reais e quarenta e oito centavos) por Cota, conforme critérios de precificação estabelecidos no artigo 21 do Regulamento, observado que o montante já inclui o valor dos custos da Oferta ("Preço da Nova Cota");
- (v) Custo de Distribuição. Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;
- (vi) Valor Total da Emissão. O montante total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 100.000.421,60 (cem milhões, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ("Valor Total da Emissão");



<p><u>Página</u> 000003/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>3.774.081</b></p> <p><b>13/09/2023</b></p>	Protocolo nº 3.781.855 de 13/09/2023 às 10:39:07h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>3.774.081</b> em <b>13/09/2023</b> neste <b>2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 11.198,51	R\$ 3.182,74	R\$ 2.178,40	R\$ 589,40	R\$ 768,58	R\$ 537,52	R\$ 234,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.689,87

DocuSign Envelope ID: 6801B75E-1FBB-44D6-8D0B-21B5C7DC5799

- (vii) Quantidade de Novas Cotas. Inicialmente, até 958.420 (novecentas e cinquenta e oito mil e quatrocentas e vinte) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais;
- (viii) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.346,60 (dez milhões, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos), correspondentes a 98.545 (noventa e oito mil quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (ix) Direito de Preferência. Será assegurado aos cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 5 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio que comunicar o início da distribuição da 2ª Emissão ("Anúncio de Início") (inclusive) ("Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Aviso ao Mercado; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definido). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;
- (x) Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 200,26826542018%, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Aviso ao Mercado, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas");
- (xi) Período de Distribuição. O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. O início da Oferta se iniciará com a divulgação do Anúncio de Início e, uma vez encerrada a Oferta, deverá ser divulgado o anúncio de encerramento da 2ª Emissão ("Anúncio de Encerramento"), nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");
- (xii) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas. As Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor, do Pedido de Subscrição ou boletim de subscrição, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito

<p><u>Página</u> 000004/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>3.774.081</b></p> <p><b>13/09/2023</b></p>	Protocolo nº 3.781.855 de 13/09/2023 às 10:39:07h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>3.774.081</b> em <b>13/09/2023</b> neste <b>2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 11.198,51	R\$ 3.182,74	R\$ 2.178,40	R\$ 589,40	R\$ 768,58	R\$ 537,52	R\$ 234,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.689,87

DocuSign Envelope ID: 6801B75E-1FBB-44D6-8D0B-21B5C7DC5799

de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão;

- (xiii) Conversão das Novas Cotas. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Novas Cotas, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão por ele adquirida, e se converterá em Cota no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte a, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (xiv) Novas Cotas Adicionais. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Novas Cotas Adicionais"), por decisão da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50, da Resolução CVM 160. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (xv) Cotas Suplementares. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do Artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (xvi) Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento e nos documentos da Oferta. Os demais termos e condições da Destinação dos Recursos serão definidos nos documentos da Oferta;
- (xvii) Investimento Mínimo por Investidor. O montante mínimo por Investidor no Fundo será de 10 (dez) Novas Cotas ("Investimento Mínimo");
- (xviii) Registro da Emissão. A Oferta será objeto de registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 28, IV da Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- (xix) Pessoas Vinculadas. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) poderão participar do procedimento de alocação de Novas Cotas, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da



<p><b>Página</b> 000005/000005</p> <p><b>Registro Nº</b> 3.774.081</p> <p><b>13/09/2023</b></p>	<p>Protocolo nº 3.781.855 de 13/09/2023 às 10:39:07h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>3.774.081</b> em <b>13/09/2023</b> neste <b>2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.198,51	R\$ 3.182,74	R\$ 2.178,40	R\$ 589,40	R\$ 768,58	R\$ 537,52	R\$ 234,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 18.689,87	

DocuSign Envelope ID: 6801B75E-1FBB-44D6-8D0B-21B5C7DC5799

Administradora, da Gestora ou do Coordenador Líder e/ou demais Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Oferta, as demais pessoas consideradas vinculadas, nos termos da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Pessoas Vinculadas");

- (xx) Direitos das Novas Cotas. Após a conversão, as Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotistas;
- (xxi) Demais Termos e Condições da Oferta. Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

Este instrumento deverá ser registrado em Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento para um único propósito e efeito.

São Paulo, 7 de agosto de 2023.

<p>DocuSigned by: <i>Lidiane de Jesus</i></p> <p>Assinado por: MARIA CÉCILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837 CPF: 34391377837 Papel: Diretora Hora da assinatura: 8/7/2023   1:57:30 PM PDT</p> <p><b>ICP</b> Brasil</p> <p>6BB8C9C01AF94955A1AD20006294C159</p>	<p>DocuSigned by: <i>Ricardo Freitas</i></p> <p>Assinado por: RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122038626 CPF: 12122038626 Papel: Diretor Data/Hora da Assinatura: 8/7/2023   1:40:57 PM PDT</p> <p><b>ICP</b> Brasil</p> <p>C:36F359990CE4B8AB9417CBBACC9A4D8</p>
---	--

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição administradora do **ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA RE-RATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 44.527.494/0001-32 (“Fundo”), **RESOLVE:**

1. Nos termos previstos no “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do ARX Dover Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário*” datado de 7 de agosto de 2023, conforme registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo em 13 de setembro de 2023, sob o nº 3.774.081 (“Ato do Administrador”) o qual aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “2ª Emissão”, respectivamente), com regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos do artigo 28, IV da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”), no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), re-ratificar e ratificar o item (vii) “Quantidade de Novas Cotas” do Ato do Administrador, o qual passará a vigorar da seguinte maneira:

“(vii) Quantidade de Novas Cotas. Inicialmente, até 985.420 (novecentas e oitenta e cinco mil e quatrocentas e vinte) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais;”.

2. Ratificar as demais características da 2ª Emissão aprovadas por meio do Ato do Administrador e não alteradas pelo presente instrumento.

Este instrumento deverá ser registrado em Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

DocuSigned by:  
Ricardo de Santos Freitas  
Assinado por: RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826  
CPF: 12122036826  
Data/Hora da Assinatura: 28/09/2023 | 16:17:11 BRT

DocuSigned by:  
Assinado por: MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837  
CPF: 34391377837  
Hora de assinatura: 28/09/2023 | 16:20:57 BRT

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição administradora do **ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 098CBE3A32FC4CFDB6EDAFD0297344A7

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: FON ARX Dover - 2ª Emissão - Rerrat Ato do Administrador.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Documentos Hedge Investments

Assinatura guiada: Ativado

AV HORACIO LAFER, 160 - ANDAR 9 PARTE -

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

ITAIM BIBI

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 04538-080

documentos@hedgeinvest.com.br

Endereço IP: 177.92.67.238

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Documentos Hedge Investments

Local: DocuSign

28/09/2023 16:13:45

documentos@hedgeinvest.com.br

**Eventos do signatário**Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
cecilia.andrade@hedgeinvest.com.br

Diretora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

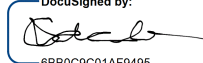
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 34391377837

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 28/09/2023 16:17:02

ID: fe4f5f02-03e0-4691-8c48-16ece5e7394c

**Assinatura**DocuSigned by:  
  
6BB0C9C01AF9495...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 177.92.67.238

**Registro de hora e data**

Enviado: 28/09/2023 16:14:39

Reenviado: 28/09/2023 16:15:48

Visualizado: 28/09/2023 16:17:02

Assinado: 28/09/2023 16:21:00

Ricardo de Santos Freitas

juridico@hedgeinvest.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma), Certificado Digital**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

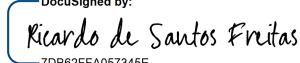
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 12122036826

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 28/09/2023 16:16:44

ID: 9b0859dc-5173-4945-bb01-2d2f4e54583d

DocuSigned by:  
  
7DB62FFA057345E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.92.67.238

Enviado: 28/09/2023 16:14:39

Visualizado: 28/09/2023 16:16:44

Assinado: 28/09/2023 16:17:15

**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**

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/09/2023 16:14:39
Envelope atualizado	Segurança verificada	28/09/2023 16:15:47
Entrega certificada	Segurança verificada	28/09/2023 16:16:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/09/2023 16:17:15
Concluído	Segurança verificada	28/09/2023 16:21:01

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA (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 HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA:**

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: [documentos@hedgeinvest.com.br](mailto:documentos@hedgeinvest.com.br)

**To advise HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA 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 [documentos@hedgeinvest.com.br](mailto:documentos@hedgeinvest.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 HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA**

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 [documentos@hedgeinvest.com.br](mailto:documentos@hedgeinvest.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 HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA**



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 [documentos@hedgeinvest.com.br](mailto:documentos@hedgeinvest.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 HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA 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 HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA during the course of your relationship with HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

ANEXO IV

---

# ESTUDO DE VIABILIDADE



# Estudo de Viabilidade

## ARX Dover Recebíveis FII





## OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403, CEP 22430-041, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.408.128/0001-40, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6455, de 01 de agosto de 2001 (“**ARX Investimentos**” ou “**Gestora**” e “**Estudo de Viabilidade**”, respectivamente).

Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira da 2ª (segunda) emissão de cotas do **ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**” e “**Emissão**”, respectivamente), administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018 (“**Administradora**”), a ser realizada nos termos do artigo 28, IV da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), e para sua realização foram utilizadas premissas da ARX Investimentos, dados históricos a respeito do mercado financeiro e imobiliário, bem como premissas relativas à destinação dos recursos eventualmente captados na Oferta com base na expectativa existente à sua época de elaboração. Dessa forma, este Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo e a ARX Investimentos não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

**DESSA FORMA, ESTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVE SER ENTENDIDO COMO UMA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE DO FUNDO E A ARX INVESTIMENTOS NÃO PODE SER RESPONSABILIZADA POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DO VEÍCULO ORA APRESENTADO.**

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento) compatíveis com política de investimentos do Fundo (“**Política de Investimento**”), descrita abaixo e no Capítulo IV do Regulamento.

A Política de Investimento dispõe que os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora de forma a buscar proporcionar aos cotistas a obtenção de renda ou de ganhos decorrentes da eventual alienação de ativos, e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, compreendendo ainda o objetivo do Fundo o aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo no mercado de valores mobiliários.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento).

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade terão os significados atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do ARX Dover Recebíveis Fundo De Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”) da Oferta.



## A GESTORA

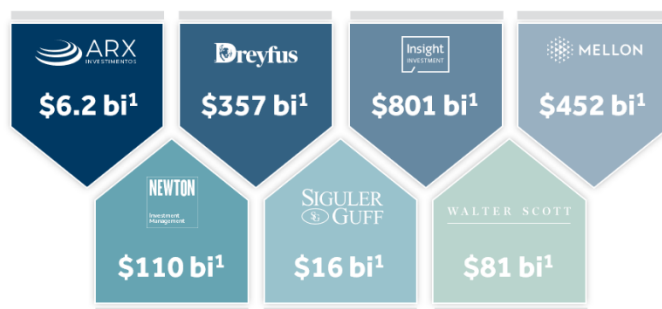
A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada, desde 2008, pelo grupo BNY Mellon, uma das mais tradicionais instituições financeiras do mundo, e possui total independência no país, ao mesmo tempo que se beneficia da robusta estrutura global do BNY Mellon.

### BNY MELLON EM NÚMEROS



### A ARX INVESTIMENTOS

Somos uma das boutiques da linha de Investment Management do Grupo BNY Mellon, focada em gestão de recursos de terceiros e com uma gama diversificada de produtos de alta qualidade.



Fonte: ARX Investimentos; Data-base: 31/08/2023. 1 Apresentação Institucional BNYM Group, dados de Junho/2023 (<https://im.bnymellon.com/us/en/intermediary/about-us.html#firms>, neste link, clicar em "Investment Management Quick Facts").

**A ARX Investimentos foi fundada em 2001 e é controlada, desde 2008, pelo grupo BNY Mellon, uma tradicional instituição financeira, e possui total independência no país, ao mesmo tempo que se beneficia da estrutura global do BNY Mellon.**

A missão da ARX Investimentos é a excelência em gestão de recursos de terceiros e a construção de relacionamentos de longo prazo, e seu histórico consistente é resultado de sua experiência e profundo conhecimento do mercado brasileiro, além de um processo de investimento fundamentado na disciplina e no trabalho em equipe. A gestora possui aproximadamente R\$ 30 bilhões em ativos sob gestão<sup>1</sup>, distribuídos em uma grade diversificada de produtos nas estratégias de Renda Variável, Multimercados, Crédito Privado, DI, e desde março/2023, conta também com a estratégia de Imobiliário.



Fonte: ARX Investimentos; Data Base: 31/08/2023.

A missão da ARX Investimentos é a excelência em gestão de recursos de terceiros e a construção de relacionamentos de longo prazo, e seu histórico consistente é resultado de sua experiência e profundo conhecimento do mercado brasileiro, além de um robusto processo de investimento fundamentado na disciplina e no trabalho em equipe.

A ARX Investimentos possui aproximadamente R\$ 30 bilhões em ativos sob gestão, distribuídos em uma grade diversificada de produtos nas estratégias de Renda Variável, Multimercados, Crédito Privado, DI, e desde março/2023, conta também com a estratégia de Imobiliário.

## 22 anos

A missão da ARX Investimentos é buscar a excelência em gestão de recursos de terceiros e a construção de relacionamentos de longo prazo com nossos clientes



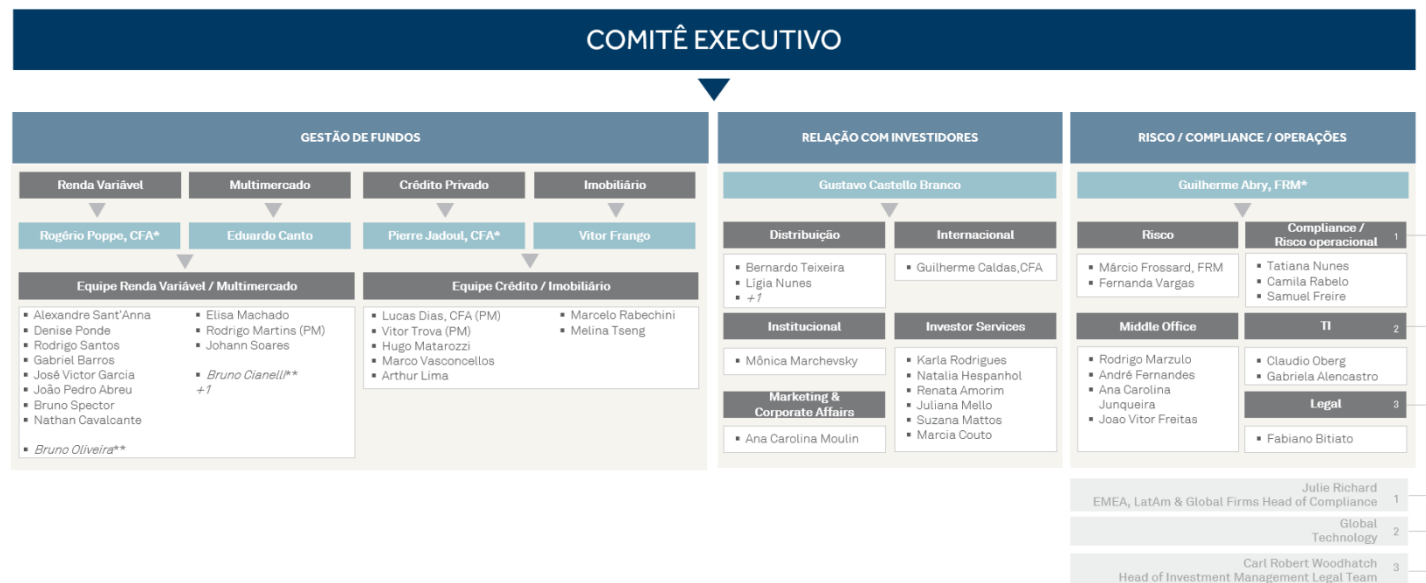
**R\$ 30 Bilhões**  
em gestão de ativos financeiros

(Fonte: ARX Investimentos; Data Base: 31/08/2023.)



Fonte: ARX Investimentos; 1 Rating emitido em Jan/23; Data-base: 31/08/23.

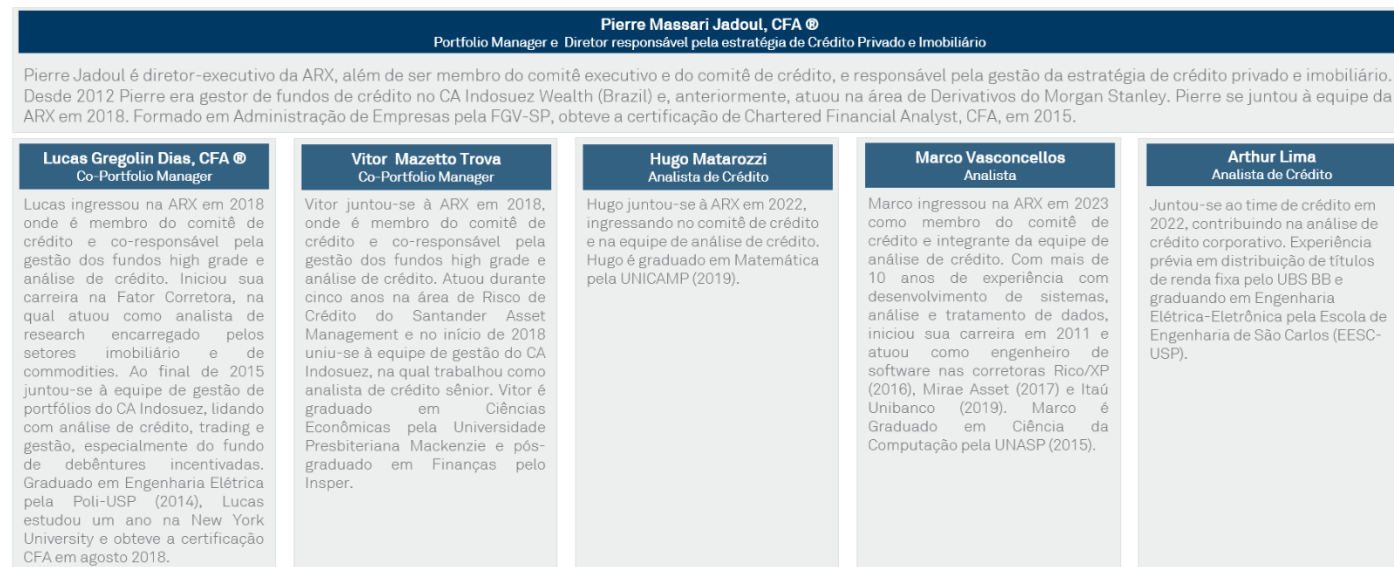
A ARX Investimentos conta com 54 (cinquenta e quatro) funcionários, distribuídos da seguinte forma:



Fonte: ARX Investimentos; Data Base: setembro/2023. No organograma, não estão incluídos funcionários da área de Facilities (3). (PM) Portfolio Manager

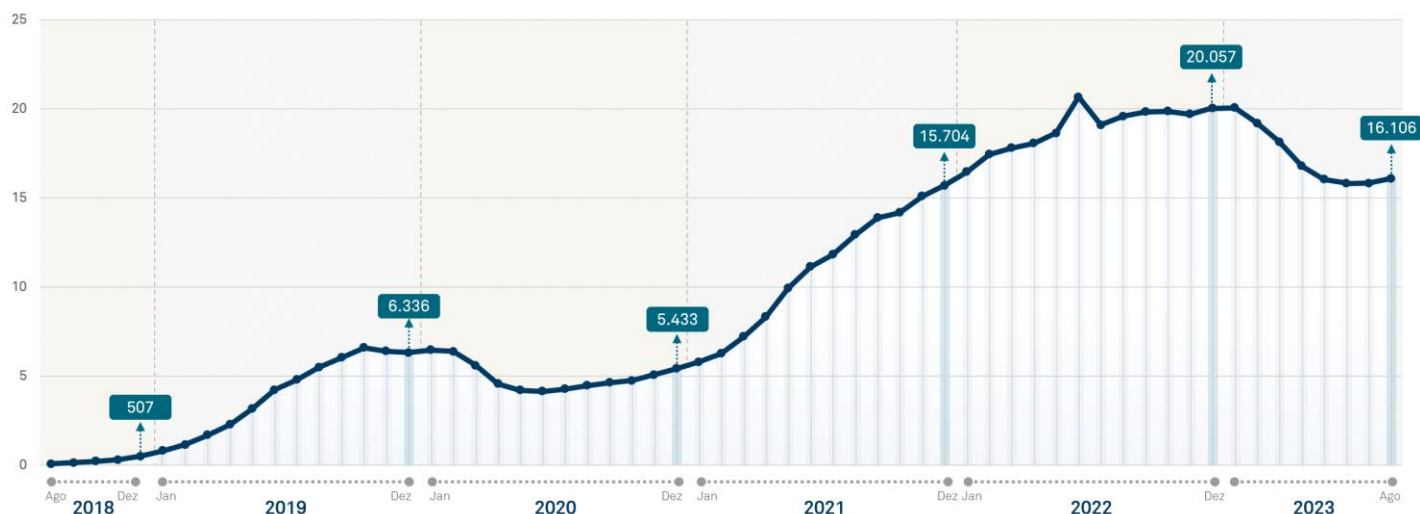
\* Membros do Comitê Executivo \*\* Traders;

A estratégia de imobiliário vem para complementar a grade de produtos da ARX Investimentos, através de um time qualificado e em grande sinergia com a equipe de Crédito Privado, abaixo detalhada, especialmente para operações estruturadas de dívidas imobiliárias, contando com um robusto processo de análise de investimentos.



Fonte: ARX Investimentos; Data-base: 31/08/2023; A equipe ainda conta com duas pessoas de middle office dedicadas à estratégia.

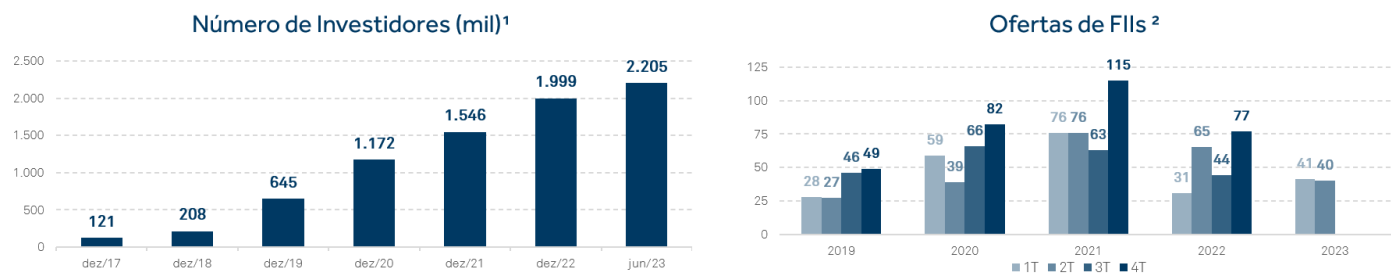
Abaixo, trazemos um gráfico mostrando a evolução do AuM da estratégia de Crédito Privado (*high grade*) voltada para quatro classes de produtos, *cash* e *cash enhanced*, infraestrutura, previdenciários e fundos exclusivos.



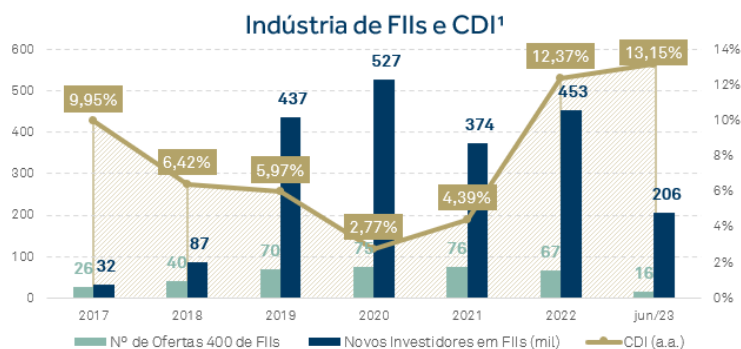
Fonte: ARX Investimentos; Data Base: 31/08/2023.

## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O crescimento da indústria de fundos imobiliários ganhou destaque a partir de 2018, em linha com o crescimento do número de novos investidores em FIIs, conforme mostra o gráfico ao lado. Houve um primeiro momento em que o aumento de ofertas destinadas ao público em geral e de novos investidores coincidiu com um movimento de redução do CDI. No entanto, a expansão das ofertas de FIIs desacelerou um pouco, ainda que acima dos patamares vistos antes de 2018, e agora espera-se uma nova onda de crescimento do número de ofertas com o início do movimento de queda na taxa de juros.



Ao analisar o movimento inverso, de aumento do CDI, vemos que o número de novos investidores seguiu firme no primeiro ano, porque a isenção de IR e o pagamento periódico de rendimentos continuou atraindo uma parcela de pessoas físicas. Além disso, o crescimento no número de investidores se deve muito ao amadurecimento da cultura de investimentos na população brasileira<sup>3</sup> e melhora no nível de sofisticação do mercado, um movimento natural da indústria do mercado de capitais com a modernização dos produtos o surgimento de mais players, não necessariamente relacionado aos movimentos do CDI.





Essa manutenção já não é percebida na quantidade de ofertas, que cai bastante em 2022 em comparação ao ano anterior, mostrando que o número de novos investidores não está correlacionado aos montantes captados em distribuição primária.

## ARX DOVER RECEBÍVEIS FII

ARX significa “fortaleza” em latim, e o nome do Fundo reforça essa ideia: o castelo de Dover é umas das fortalezas mais importantes da Inglaterra, com enorme importância defensiva ao longo dos séculos, e confere ao Fundo as ideias de solidez e segurança no longo prazo.



Com base nesses conceitos de solidez e segurança no longo prazo, o time Imobiliário analisa dezenas de operações, selecionando CRIs que possuem boa qualidade de crédito e consistência financeira (conforme avaliação da Gestora), aspectos que se mostraram muito importantes no atual cenário econômico. Além disso, a estrutura de garantias de cada operação é negociada caso a caso, considerando uma análise de risco dos projetos e setores envolvidos, bem como a capacidade financeira e o patrimônio de cada devedor.

O time de gestão da ARX Investimentos vem aproveitando o momento de mercado atual, que apresenta uma liquidez menor, para adquirir operações com qualidade de crédito e bons níveis de spread (conforme avaliação da Gestora), sendo o foco em operações high grade, uma vez que estão apresentando spreads interessantes para esse nível de risco, e isso tem se mostrado estratégico no momento atual de mercado.



**Marcelo Maraccini Rabechini**  
Analista

Marcelo uniu-se à ARX em outubro de 2022. Anteriormente atuou com estruturação de operações imobiliárias pela Forte Securitizadora, Captalys e Habitat Asset Management, totalizando seis anos de experiência no Mercado Financeiro. Formado em Engenharia de Produção pela FEI, também possui MBA da EAE Business School, Barcelona e foi aprovado na prova do Level II do CFA.



**Vitor Frango de Souza**  
Portfolio Manager

Vitor juntou-se à ARX em julho de 2022 como parte do time de Crédito Privado, também é membro do comitê de crédito e responsável pela gestão dos portfólios dedicados às estratégias imobiliárias. Atuou por mais de cinco anos na gestão de Fundos Imobiliários do Credit Suisse Heding-Griffo e, em 2019, integrou a equipe do Santander Asset Management Brasil. No início de sua carreira, foi trainee e analista do Itaú Unibanco. Graduado em Engenharia de Produção pela UFJF – Universidade Federal de Juiz de Fora e Mestre em Finanças e Economia pela FGV-EESP – Escola de São Paulo.



**Melina Tseng**  
Analista

Melina juntou-se ao time da ARX em novembro de 2022. Graduada em Direito pela FGV-SP, possui sete anos de experiência em operações imobiliárias estruturadas e em mercado de capitais com foco em fundos de investimentos. Iniciou sua carreira atuando nas divisões de Wealth Management e Real Estate do UBS e reuniu experiências na Forte Securitizadora e na REC Gestão de Recursos, onde foi responsável pelos departamentos Jurídico e de Compliance da securitizadora e da asset.

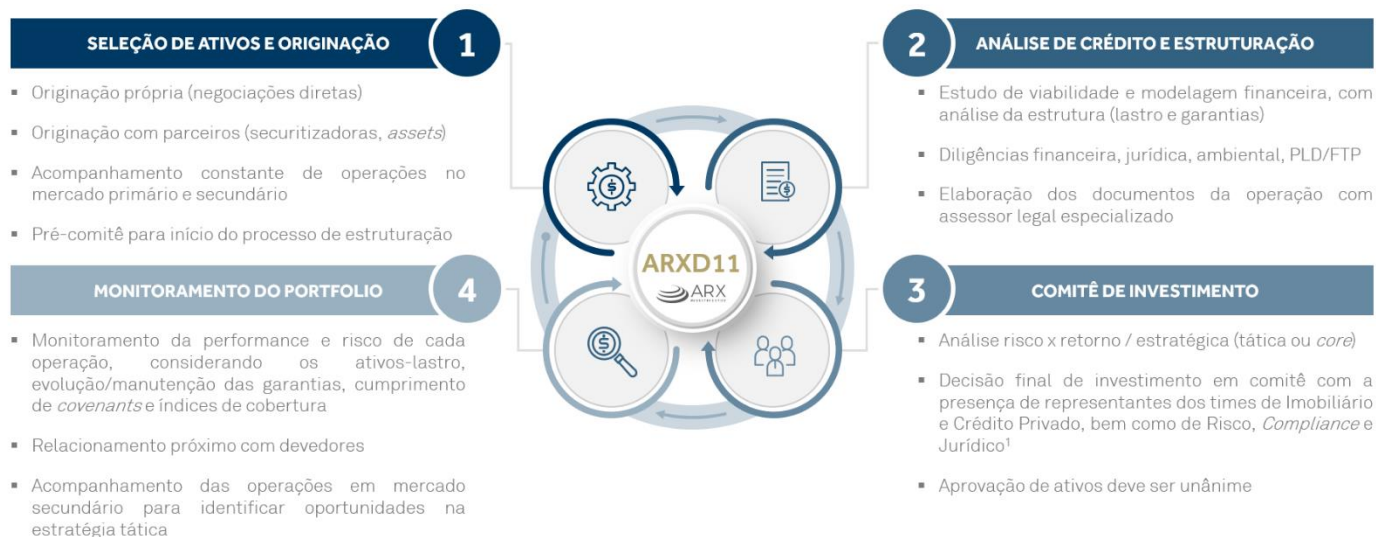
Fonte: ARX Investimentos; Data Base: 31/08/2023.

O objetivo do ARX Dover Recebíveis FII é investir em recebíveis imobiliários, majoritariamente em CRIs, cabendo destacar que essas operações são originadas e estruturadas pela própria gestora ou por parceiros. No final do mês de março, foi encerrada a primeira emissão de cotas do Fundo, com um valor total captado de R\$ 49.205.000. As cotas do Fundo passaram a ser negociadas em bolsa sob o código (ticker) ARXD11 em 03/04/2023.



Fonte: ARX Investimentos; Data Base: 31/08/2023.

O processo de análise de investimento do Fundo é extenso e criterioso, passando por quatro etapas principais, conforme abaixo:



Fonte: ARX Investimentos; Data-base: 31/08/2023. 1 As áreas de Risco, Compliance e Jurídico são independentes e reportam diretamente para o grupo BNY Mellon.

Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por dez CRIs divididos em onze séries, sendo que a carteira atual possui 29,64% em operações com taxa média de aquisição de CDI+3,92% (duration média de 2,62 anos) e 70,36% em operações com taxa média de aquisição de IPCA+8,67% (duration média de 6,05 anos), conforme detalhado a seguir.

CRI	ESTRATÉGIA	EMISSOR	EMISSÃO/SÉRIE	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	VENC.	DURATION (EM ANOS)	GARANTIAS <sup>1</sup>	SEGMENTO
Fazenda da Grama (1ª e 3ª Tranches)	Core	Opea	91ª/1ª, 2ª e 3ª	4,96	CDI +	3,75%	Dez/2025	2,00	Aval, AFP, AFI, CF, FR e FO	Incorporação
Fragrani	Core	Habitasec	6ª/2ª	4,96	CDI +	4,00%	Out/2034	3,89	Fiança, AFI, CF, Seguro, FR e FD	Indústria
Martini Meats	Core	Vert	67ª/1ª	4,86	CDI +	4,00%	Jun/2028	1,96	Fiança, AFI, CF, FR e FD	Logística
Assai	Tática	Opea	24ª/2ª	4,84	IPCA	7,00%	Abr/2034	6,74	AFP	Varejo
PGE Cascata (AAA <sup>2</sup> )	Core	Bari	11ª/1ª	5,02	IPCA	8,00%	Jul/2036	5,47	Aval, AFP, CF, FR e Seguro	Geração Distribuída
Reserva da Mata	Tática	Travessia	24ª/1ª	5,33	IPCA	10,50%	Jan/2038	8,84	Aval, Fiança, AFP, CF, FR e FJ	Loteamento
Cooperativa Lar	Core	Habitasec	17ª/1ª	5,27	IPCA	9,04%	Dez/2034	5,03	AFI	Agropecuário
Mega Moda	Core	True Sec	91ª/1ª	5,09	IPCA	8,22%	Dez/2034	4,98	Aval, Fiança, AFI, CF e FD	Varejo
BTS Estácio	Tática	Virgo	68ª/1ª	4,61	IPCA	9,00%	Jan/2035	7,12	Fiança, AFP, CF, FR, FJ, FO e FD	Educação
Haddock	Core	Virgo	29ª/2ª	4,92	IPCA	8,75%	Nov/2032	4,16	AFI e FD	Incorporação
<b>TOTAL</b>				<b>49,86</b>				<b>5,03</b>		

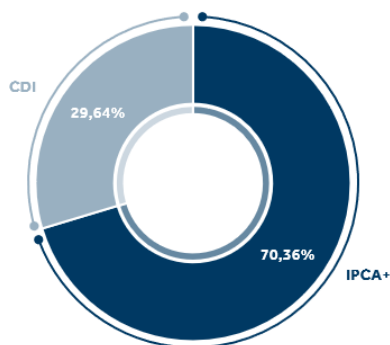
Concentração (CDI+): 29,64%  
Taxa Média: 3,92%  
Duration: 2,62

Concentração (IPCA): 70,36%  
Taxa Média: 8,67%  
Duration: 6,05

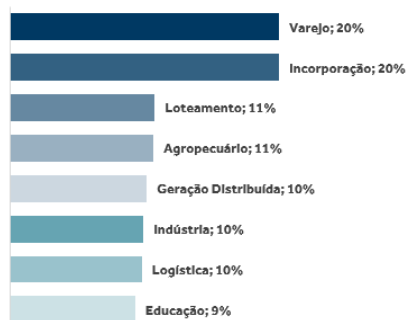
Fonte: ARX Investimentos; Data-base: 31/08/2023. 1 AFP: Alienação Fiduciária de Participações; AFI: Alienação Fiduciária de Imóvel; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas; FJ: Fundo de Juros; FO: Fundo de Obras. 2 Devedor final (Telefônica/Vivo) com rating AAA.

O ARX Dover Recebíveis FII tem um portfólio diversificado tanto sob um viés de risco setorial como localidades de garantias, em linha com a estratégia apresentada aos seus primeiros investidores. O time de gestão atingiu um target de concentração em operações IPCA+ e CDI+ em níveis que considera razoáveis e pretende manter esse patamar de diversificação conforme o fundo crescer. As operações de CRI no portfólio do ARX Dover Recebíveis FII estão distribuídas da seguinte forma:

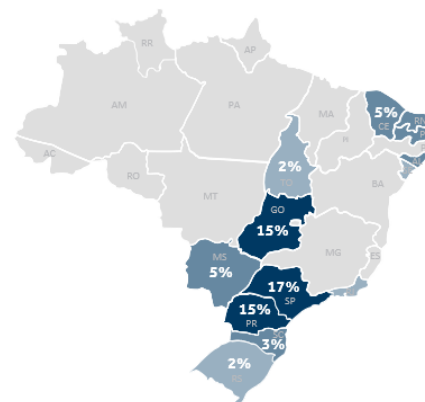
## Distribuição por Indexador



## Distribuição por Segmentos



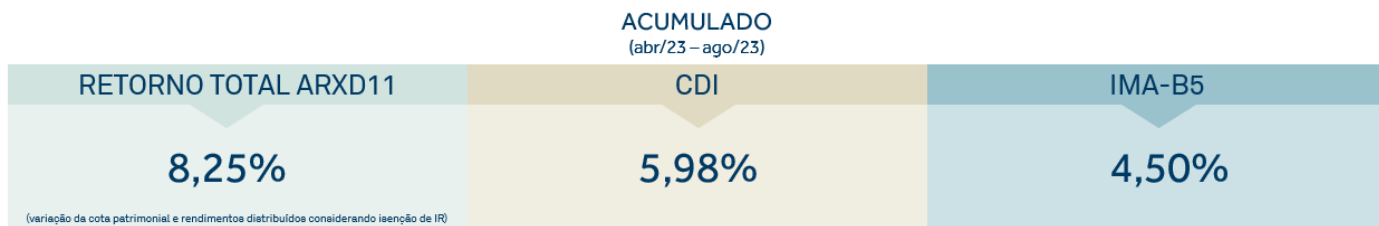
## Garantias



Fonte: ARX Investimentos; Data-base: 31/08/2023.

Desde o mês de abril/2023 até a agosto/2023, o Fundo distribui rendimentos mensalmente, conforme indicado abaixo. Apresentamos ainda uma análise em comparação realizada com o CDI e o IMA-B5 para referência:

ARXD11	ABR/23	MAI/23	JUN/23	JUL/23	AGO/23	ACUMULADO
Rendimentos Distribuídos	1,55	1,15	1,10	1,10	1,10	6,00
Rendimentos Distribuídos (considerando a isenção de IR)	1,82	1,35	1,29	1,29	1,29	7,06
% do CDI (considerando a isenção de IR)	127,85%	119,53%	118,99%	118,88%	112,59%	117,08%
% do IMA-B5 (considerando a isenção de IR)	150,64%	234,64%	121,34%	130,78%	209,75%	155,42%



Fonte: B3, Anbima e ARX Investimentos. Data-base: 31/08/2023. Nota: comparação realizada com o CDI e o IMA-B5 divulgados pela B3 e Anbima, respectivamente, para os períodos indicados acima. O retorno total do ARXD11 foi calculado com base nos valores da cota patrimonial mês a mês, uma vez que o Fundo ainda não possui liquidez relevante no mercado secundário. Além disso, o retorno total indicado acima considera além da valorização da cota, o dividendo recebido em cada período. Para que não haja a cobrança de IR, é necessário que o fundo tenha cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; tenha, no mínimo, 50 cotistas; o cotista beneficiado com a isenção não ser dono de mais de 10% das cotas.

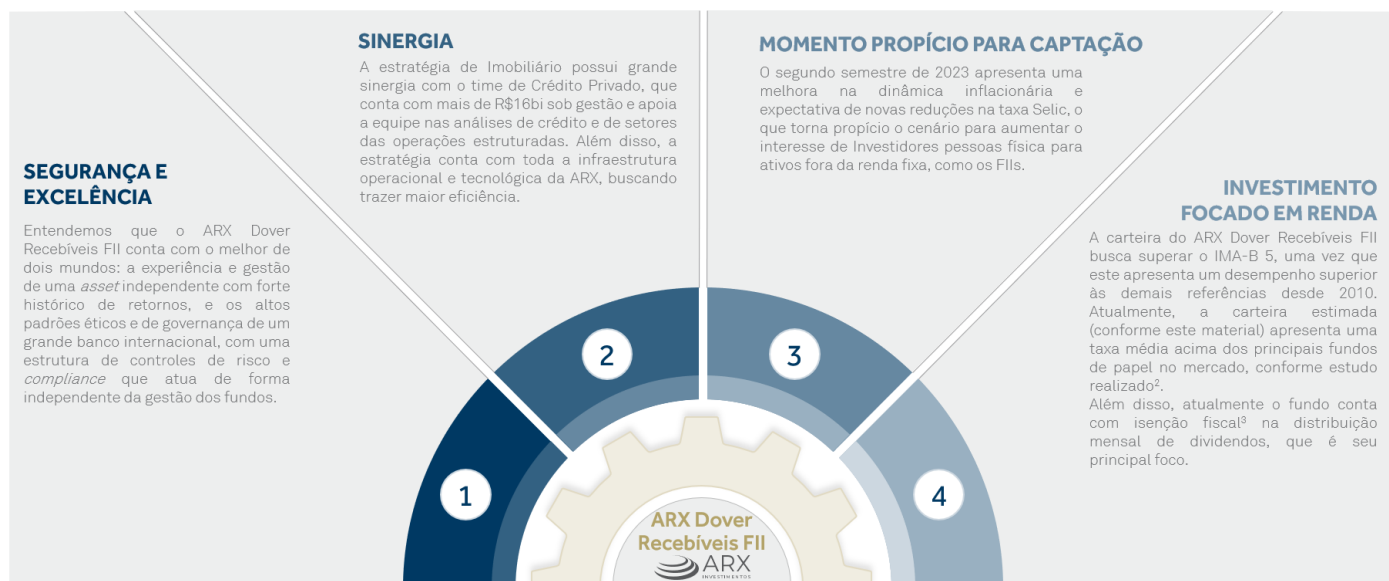
Além disso, realizamos um estudo com seis FIIs de papel no mercado até o final de julho/2023, que totalizam patrimônio total de R\$ 19,5 bilhões:

Ticker	Ágio/Deságio	Carteira IPCA		Carteira CDI +		Taxas		Rendimentos <sup>2</sup>
		% PL	Taxa Média <sup>3</sup>	% PL	Taxa Média <sup>3</sup>	Total <sup>4</sup>	Performance	Média (abril/23 a julho/23)
<b>ARXD11</b>	-	<b>61,71%</b>	<b>8,65%</b>	<b>38,29%</b>	<b>3,88%</b>	<b>0,10%</b> <sup>5</sup>	<b>Não há</b>	<b>R\$ 1,23/cota</b>
AAAA11	-7,54%	97,40%	6,50%	2,00%	0,00%	1,00%	Não há	R\$ 0,83/cota
BBBB11	-1,57%	82,00%	7,40%	4,00%	3,60%	1,00%	20% do que exceder 100% do DI	R\$ 0,94/cota
CCCC11	-8,31%	61,41%	8,62%	13,26%	5,05%	1,00%	Não há	R\$ 0,86/cota
DDDD11	-8,65%	75,00%	7,92%	20,00%	4,15%	1,20%	Não há	R\$ 0,96/cota
EEEE11	-4,95%	98,59%	6,64%	1,37%	3,62%	1,05%	Não há	R\$ 0,86/cota
FFFF11	3,56%	62,50%	7,70%	37,00%	3,50%	0,80%	20% do que exceder 110% do DI	R\$ 1,18/cota

Fonte: ARX Investimentos. 1 Os FIIs foram selecionados com base nos seguintes critérios: estratégia, PL acima de R\$1bi e dividend yield dos últimos 12 meses acima de 13% (data base: julho/23) 2 Valor calculado com base na média dos rendimentos distribuídos por cada fundo nos meses de abril/23, maio/23, junho/23 e julho/23 3 Taxa Média de Compra 4 Taxa Total: consolida as taxas de Gestão e de Administração. 5 O ARXD11 terá isenção da Taxa de Gestão para os 12 (doze) primeiros meses, sendo cobrado um valor fixo de R\$ 10.000,00 de Taxa de Administração mensal. Após esse período, a taxa de administração e gestão serão cobradas nos termos do Regulamento do Fundo.

Por meio do estudo, observamos que, com uma carteira diversificada, gestão ativa e com a isenção da taxa de gestão, reduzindo seus custos no primeiro ano de funcionamento (até março/24), o ARX Dover Recebíveis FII consegue se mostrar bastante competitivo com relação aos seus principais *peers* no mercado.





Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/08/2023. 1 Acesso em: Matéria Valor Econômico – “Juros menores podem alavancar captação de fundos imobiliários” 2 Slide 29 – ARX Dover Recebíveis FII – Comparativo 2 Para que não haja a cobrança de IR, é necessário que o Fundo tenha cotas negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado; tenha, no mínimo, 50 cotistas; o cotista beneficiado com a isenção não ser dono de mais de 10% das cotas.

## PREMISSAS

Este Estudo de Viabilidade considera a liquidação da Oferta em outubro de 2023, e foram realizadas projeções, em termos nominais, por 10 (dez) anos contados a partir da data de liquidação.

Para o fluxo de caixa operacional líquido do Fundo, serão considerados os montantes provenientes do recebimento dos rendimentos dos CRIs do portfólio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídas as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

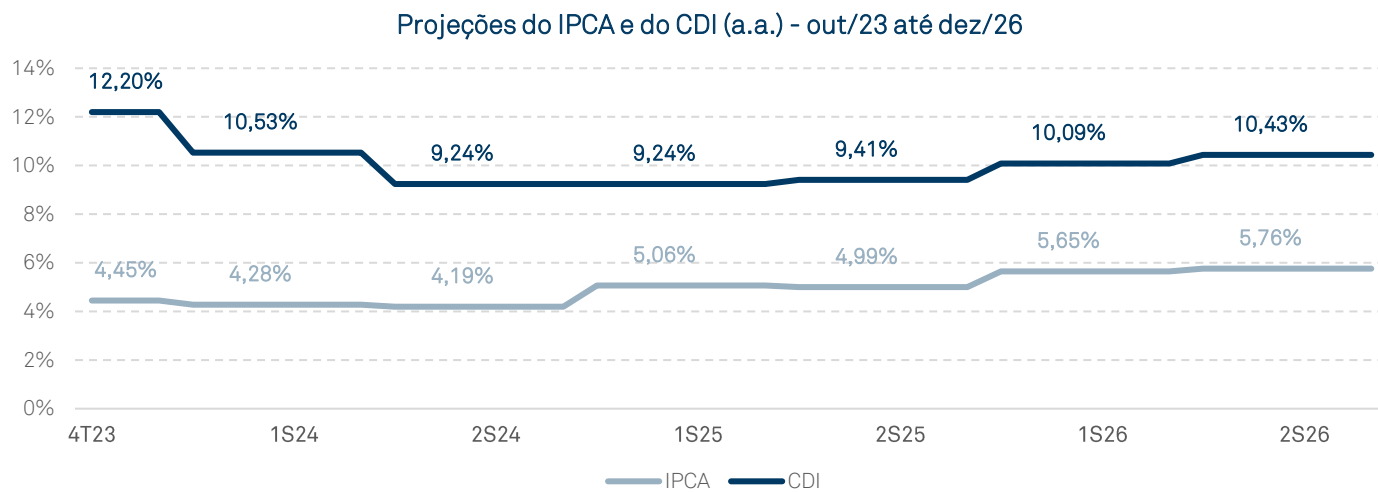
## PREMISSAS MACROECONÔMICAS <sup>7</sup>

Com base nas expectativas de mercado extraídas da B3 e da área macroeconômica da ARX Investimentos, os índices utilizados foram:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CDI	12,20%	9,89%	9,32%	10,26%	11,12%	11,25%	11,37%	11,33%	11,00%	11,34%	11,26%
IPCA	4,45%	4,23%	5,03%	5,70%	6,17%	6,07%	6,23%	6,05%	5,60%	5,61%	5,76%

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 02/08/2023.

No entanto, para os anos de 2024, 2025 e 2026, foram utilizadas as médias simples dos valores mensais a cada semestre, conforme gráfico abaixo. Exceto para o último trimestre de 2023, em que foi calculada a média simples dos três meses em questão.



Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 02/08/2023.

<sup>7</sup> Projeções realizadas pela equipe de gestão da ARX Investimentos

## PORTFÓLIO ESPERADO EM OUTUBRO/2023

O pipeline indicativo para destinação dos recursos captados encontra-se descrito abaixo:

ATIVO	STATUS	VOLUME (R\$ MI)	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	PREVISÃO DE LIQUIDAÇÃO
CRI 1	Warehouse	5,12	CDI +	4,00%	Indústria	Out/23
CRI 2	Warehouse	2,00	CDI +	4,00%	Logística	Out/23
CRI 3	Warehouse	9,28	CDI +	3,75%	Incorporação	Out/23
CRI 4	Warehouse	4,89	IPCA	7,00%	Varejo	Out/23
CRI 1	Warehouse	10,45	IPCA	9,00%	Indústria	Out/23
CRI 5	Warehouse	8,78	IPCA	8,00%	Geração Distribuída	Out/23
CRI 6	Warehouse	2,46	IPCA	10,50%	Loteamento	Out/23
CRI 7	Warehouse	3,09	IPCA	8,75%	Incorporação	Out/23
CRI 8	Warehouse	2,67	IPCA	9,04%	Agropecuário	Out/23
CRI 9	Warehouse	5,03	IPCA	8,22%	Varejo	Out/23
CRI 10	Warehouse	8,20	IPCA	9,00%	Educação	Out/23
CRI 11	Aguardando liquidação	7,00	IPCA	9,00%	Incorporação	Out/23
CRI 12	Em negociação	12,00	IPCA	9,00%	tbd	Out/23
CRI 13	Em negociação	12,00	IPCA	9,00%	tbd	Out/23

**Concentração (CDI+): 17,64%**  
**Taxa Média: 3,86%**

**Concentração (IPCA): 82,36%**  
**Taxa Média: 8,95%**

Fonte: ARX Investimentos. Data-base: 31/08/2023. OS ATIVOS DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Com base na carteira atual do Fundo, e considerando as operações que já estão liquidadas e em análise do time de imobiliário, consideramos um portfólio esperado que abrange a carteira atual do Fundo em conjunto com o pipeline indicativo acima:

### Taxa Média Portfólio Esperado a partir de Outubro/23

Indexador	Taxa Média	% PL
IPCA	8,86%	78,10%
CDI +	3,89%	21,90%

Adicionalmente, foi considerado um período de aproximadamente 30 (trinta) dias para alocação total dos recursos captados na 2ª Emissão, uma vez que as operações já estão liquidadas ou em fase avançada de análise pelo time de Gestão.

## DESPESAS DA OFERTA

As despesas desta 2ª Emissão foram consideradas conforme página 44 do Prospecto.

## DESPESAS MENSAS DO FUNDO

Enquanto a Taxa de Administração do Fundo for equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês (até março/2024), a premissa utilizada considera uma despesa mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

Após o mês de março/24, a Taxa de Administração passará a ser equivalente a 1,02% (um inteiro e dois centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, e a premissa utilizada considera ainda um acréscimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) para eventuais despesas.

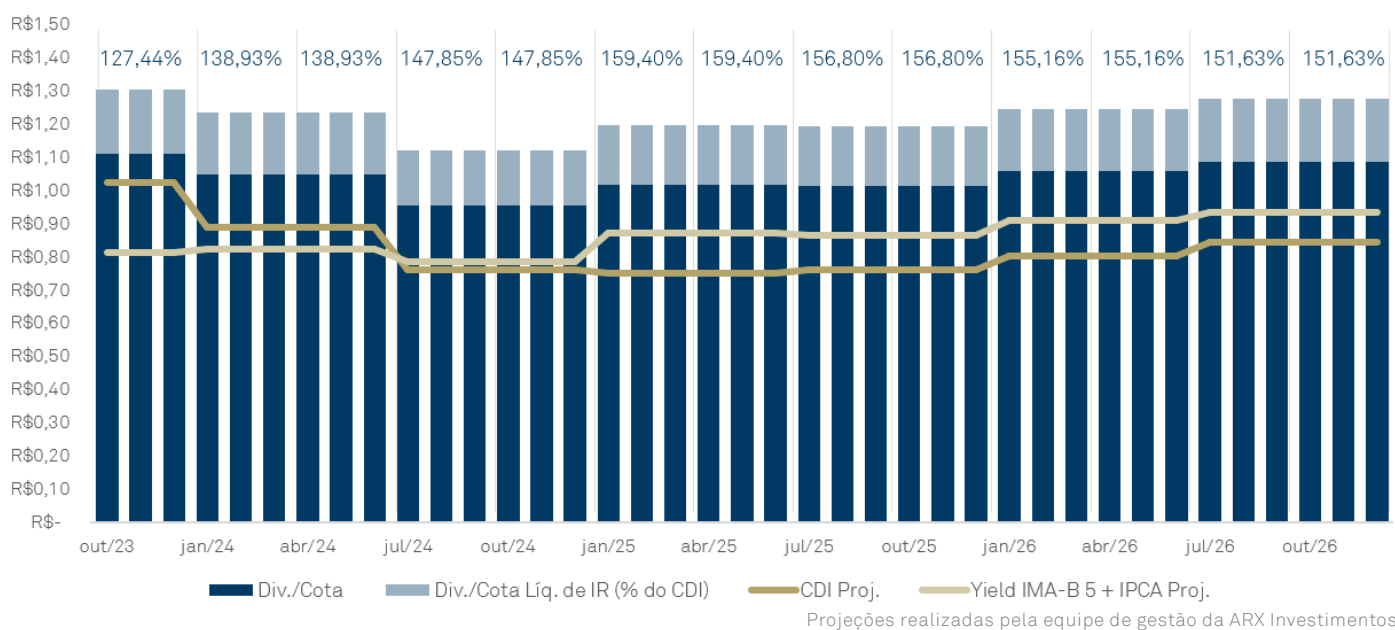
## PROJEÇÃO

A projeção<sup>10</sup> apresentada neste Estudo de Viabilidade é com base em um cenário de captação do montante total da Oferta, equivalente a **R\$ 100.000.421,60** (cem milhões e quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos), e foi dividida em dois períodos: até dezembro de 2026; e a partir de janeiro de 2027 até dezembro de 2033, completando um período de 10 (dez) anos.

O primeiro período foi detalhado no gráfico a seguir, onde apresentamos: (i) o dividendo esperado por cota e seu valor considerando a isenção de IR nas barras azuis; (ii) os retornos projetados do CDI e do IMA-B 5 (adicionado da inflação), com base no valor da cota, nas linhas amareladas; e, por último, (iii) relação entre o dividendo esperado considerando a isenção do IR e o retorno do CDI projetado, nos percentuais em azul, na parte superior.

<sup>10</sup> Projeções realizadas pela equipe de gestão da ARX Investimentos

### Dividendos por Cota Projetado Após Oferta



Com base no portfólio esperado para Outubro/23 e na projeção da Taxa DI em queda, o rendimento médio esperado seria de R\$ 1,03 por cota (out/23-dez/26), já considerando o término da isenção das taxas de administração e gestão em março/24. Além disso, temos rendimentos esperados (12m, out/24) de R\$13,42, considerando uma cota de subscrição de R\$101,48 de entrada. Considerando a isenção das taxas de administração e gestão até março/24, bem como a isenção do IR para pessoas físicas (15%), espera-se um retorno médio de 149,77% do CDI.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

A abertura dos valores mensais para o último trimestre de 2023 foi apresentada na tabela abaixo.



Valores em R\$ mil	Outubro 2023	Novembro 2023	Dezembro 2023
Receitas	1.653	1.653	1.653
Despesas	-15	-15	-15
<b>Resultado líquido</b>	<b>1.638</b>	<b>1.638</b>	<b>1.638</b>

Número de cotas	1.477.470	1.477.470	1.477.470
Dividendos totais (por cota)	1,11	1,11	1,11
Dividend Yield nominal	1,09%	1,09%	1,09%
Dividend Yield (considerando gross-up de IR - 15%)	1,29%	1,29%	1,29%

Projeções realizadas pela equipe de gestão da ARX Investimentos

Por fim, exibimos a projeção do resultado líquido para os anos seguintes (jan/24 até dez/33):

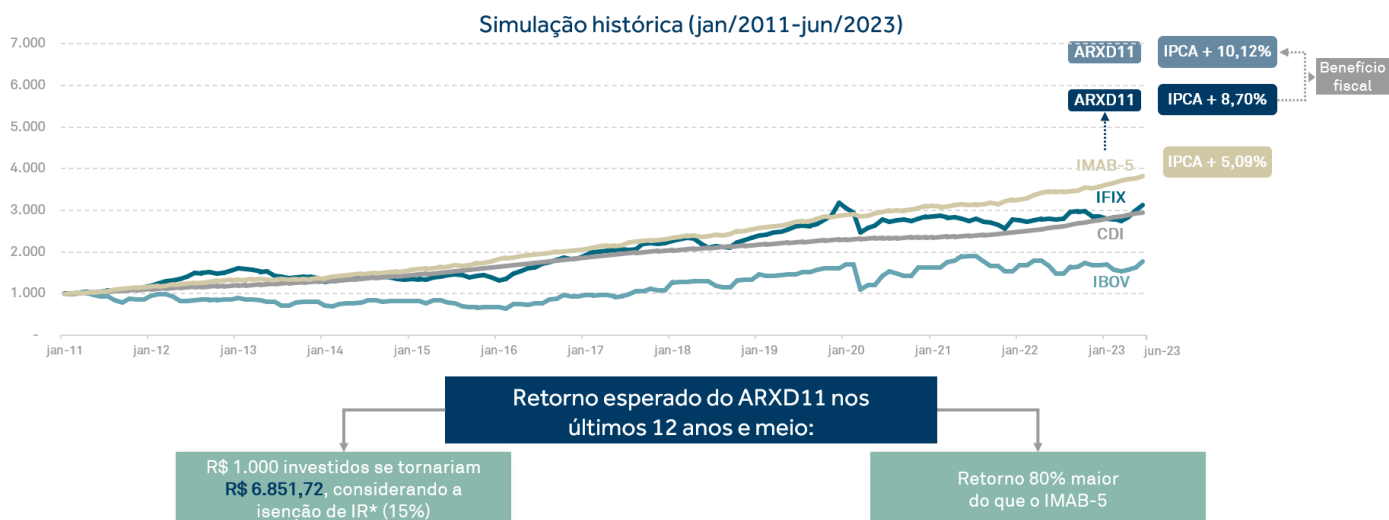
Valores em R\$ mil	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Receitas	18.947	19.550	20.546	21.270	21.313	21.546	21.343	20.732	20.950	20.823
Despesas	-1.216	-1.561	-1.561	-1.551	-1.561	-1.561	-1.561	-1.561	-1.561	-1.561
<b>Resultado líquido</b>	<b>17.732</b>	<b>17.989</b>	<b>18.985</b>	<b>19.710</b>	<b>19.752</b>	<b>19.985</b>	<b>19.782</b>	<b>19.171</b>	<b>19.389</b>	<b>19.262</b>

Número de cotas	1.477.470	1.47.4470	14.774.470	1.477.470	1.477,47	1.47.4470	1.47.4470	1.477.470	1.477.470	1.47.4470
Dividendos totais (por cota)	12,00	12,18	12,85	13,34	13,37	13,53	13,39	12,98	13,12	13,04
Dividend Yield nominal	11,83%	12,00%	12,66%	13,15%	13,17%	13,33%	13,19%	12,79%	12,93%	12,85%
Dividend Yield (considerando gross-up de IR - 15%)	13,91%	14,12%	14,90%	15,47%	15,50%	15,68%	15,52%	15,04%	15,21%	15,11%
Dividend Yield vs. CDI Projetado	140,96%	155,79%	151,11%	144,93%	142,80%	143,18%	141,88%	140,95%	139,36%	138,87%
Dividend Yield vs. Yield IMA-B5 + IPCA Projetado	144,27%	135,77%	134,74%	134,88%	135,34%	134,84%	135,52%	136,87%	136,88%	137,25%

Projeções realizadas pela equipe de gestão da ARX Investimentos

Com base nas premissas e nas projeções realizadas pela ARX, montamos o seguinte estudo comparativo, considerando a série histórica do IMAB-5, do IFIX, do CDI e do IBOV versus um retorno médio constante nos últimos 12 anos para que se tenha IPCA + 8,70%:



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O racional econômico para esta 2ª Emissão parte de uma análise do primeiro semestre de 2023, considerando que do lado do cenário macro e político, o ano começou com algumas incertezas que vinham estressando os ativos, como riscos fiscais, a perspectiva de uma inflação bastante elevada e questionamentos relacionados à atuação do Banco Central do Brasil (BACEN ou BC) e à meta de inflação. Por outro lado, mais para o final do semestre, o mercado brasileiro foi tomado por um maior otimismo. Primeiro, tivemos surpresa positiva no PIB do primeiro trimestre e dados de mercado de trabalho mostrando uma economia resiliente. Segundo, tivemos a consolidação do primeiro estágio de desinflação, mais associado à queda das cotações das commodities no mercado global. Terceiro, tivemos a redução gradual das incertezas fiscais (com o avanço da tramitação do novo arcabouço fiscal, por exemplo) e dos ruídos relacionados à política monetária, com a manutenção das metas de inflação para os próximos anos em 3% (o que tem ajudado a melhorar as expectativas de inflação para o médio prazo recentemente).

Essa conjuntura, aliada ao já avançado estágio do ciclo de aperto monetário, vem permitindo o Comitê de Política Monetária (Copom) a dar os primeiros sinais de proximidade do ciclo de cortes nas taxas de juros. A comunicação recente do comitê tem aberto a possibilidade dos cortes iniciais ocorrerem já nas primeiras reuniões do segundo semestre. Logo, assim como o Brasil foi um dos primeiros países a iniciar o movimento recente de aperto monetário, também deverá ser um dos pioneiros no ciclo de afrouxamento.

Do lado da inflação, o próximo estágio do combate ao processo inflacionário ainda precisa ser vencido. Esse estágio diz respeito aos núcleos de inflação, que são mais persistentes, implicam em uma desinflação mais lenta e ainda estão em um patamar incompatível com as metas. A resiliência do mercado de trabalho, e a consequente sustentação da demanda agregada, nos sugere que essa lentidão permeará todo o segundo semestre. Apesar da melhora recente, as expectativas de inflação para o médio prazo ainda estão desancoradas, o que também torna o BC mais cauteloso.

Do lado fiscal, as incertezas sobre a condução das contas públicas se reduziram bastante com a definição do novo arcabouço fiscal, mas restam algumas dúvidas sobre como o governo conseguirá a arrecadação necessária para financiar as metas de resultado primário para os próximos anos. Isso será importante para reduzir os riscos fiscais de prazo mais longo, conferindo sustentabilidade à trajetória da dívida pública. Ainda que a taxa Selic venha a cair nos próximos meses, com reflexo sobre as expectativas na curva de juros, nosso time enxerga que as taxas de juros ainda permanecerão razoavelmente altas por um certo período, mas devem diminuir o suficiente para aumentar o interesse de investidores pessoas físicas para ativos fora da renda fixa. Como um indicativo desse movimento, tivemos semanas favoráveis na renda variável, com o Ibovespa subindo 9%<sup>12</sup> no acumulado do mês até o final de junho, apresentando sua maior valorização em mais de dois anos.

Da mesma forma, entendemos que a atratividade dos fundos imobiliários para pessoas físicas também aumenta, em especial por conta da isenção de IR e pagamento periódico de rendimentos. Como reflexo, temos o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3), registrando forte subida no mês de junho, de 4,78%, acumulando 10,28% de alta desde o início do ano<sup>13</sup>. Por fim, o mercado imobiliário também tem apresentado sinais de retomada nos últimos meses, mesmo que lentamente, e no caso específico dos fundos de investimento, tivemos R\$ 7,8bi<sup>14</sup> em emissões de FIIs, sendo que mais da metade desse montante está em análise ou em andamento, indicando esse reaquecimento das captações.

Ante o exposto, o time de Gestão da ARX Investimentos enxerga uma janela de captação de recursos que possibilitará dar um próximo passo na pulverização da base de cotistas do ARX Dover Recebíveis FII. Além disso, com a emissão, acreditamos que será possível mitigar eventuais riscos de crédito devido à concentração em determinadas operações, tornando o portfólio do Fundo mais diversificado, e o momento de mercado atualmente é propício para novas aquisições de CRI com bons níveis de spread na visão do time de Gestão.

<sup>12</sup> Fonte: B3

<sup>13</sup> Fonte: B3

<sup>14</sup> Fonte: Boletim de Mercado de Capitais da ANBIMA, junho/2023

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SEMATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2023.

ARX INVESTIMENTOS LTDA.

DocuSigned by:  
*Rogério Freitas Poppe De Figueiredo*  
 Assinado por: ROGERIO FREITAS POPPE DE FIGUEIREDO.0138282...  
 CPF: 01382820720  
 Papel: Diretor  
 Data/Hora da Assinatura: 12/09/2023 19:42:32 BRT

Nome: **Rogério Freitas Poppe De Figueiredo**  
 Cargo: **Diretor**

DocuSigned by:  
*Pierre Massari Jadoul*  
 Assinado por: PIERRE MASSARI JADOU.00730044998  
 CPF: 00730044998  
 Papel: Diretor  
 Data/Hora da Assinatura: 12/09/2023 20:32:25 BRT

Nome: **Pierre Massari Jadoul**  
 Cargo: **Diretor**



MATERIAL DE DIVULGAÇÃO. Material elaborado em 12 de setembro de 2023. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. O ARX Dover Recebíveis FII possui menos de 12 (doze) meses de funcionamento. Para a avaliação do desempenho de um fundo de investimento é recomendada a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A Rentabilidade divulgada não é líquida de impostos das taxas descritas no regulamento do fundo. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Para mais informações, tais como a tributação aplicável, acesse o regulamento do fundo e demais materiais regulatórios, tais como a lâmina de informações essenciais, quando aplicável, disponíveis no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) ou no seguinte link do site dos administradores. Este fundo utiliza estratégias que podem resultar significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e política de investimento do fundo, bem como as que tratem dos fatores de risco a que o fundo e a oferta estão expostos. O investimento no fundo apresenta riscos para o investidor. Supervisão e Fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br). Os canais de atendimento estão disponíveis no site [www.arxinvestimentos.com.br](http://www.arxinvestimentos.com.br). Este material foi elaborado pela ARX Investimentos e não constitui oferta ou qualquer sugestão ou recomendação de investimento, em particular ou em geral. Não há neste documento qualquer declaração ou garantia, explícita ou implícita, acerca de promessa de rentabilidades futuras quanto ao produto ou serviço financeiro identificado. Este documento não leva em conta objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer pessoa física ou jurídica individualmente considerada. Todas as opiniões descritas nesse documento são da ARX Investimentos. ATENÇÃO: AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Para informações adicionais, tais como: data do início dos fundos; rentabilidade mensal; rentabilidade acumulada nos últimos 12 (doze) meses ou desde a constituição; patrimônio líquido médio mensal dos últimos 12 (doze) meses ou desde a constituição; taxa de administração; taxa de performance, se houver; público alvo do fundo; descrição da classificação ANBIMA; descrição do objetivo e/ou estratégia; prazos de carência para resgate e prazo de operação; tributação aplicável; e informações sobre os canais de atendimento; favor consultar os relatórios dos fundos que estão disponíveis em nosso site: [www.arxinvestimentos.com.br](http://www.arxinvestimentos.com.br).

---

## Relação com Investidores

### Distribuidores e Parceiros

RJ | Gustavo Castello Branco - (21) 3265 2115

Bernardo Teixeira - (21) 3265 2141

SP | Lígia Nunes - (11) 3050 8339

[distribuicao@arxinvestimentos.com.br](mailto:distribuicao@arxinvestimentos.com.br)

### Investidores Institucionais

RJ | Mônica Marchevsky - (21) 3265 2135

[institucionais@arxinvestimentos.com.br](mailto:institucionais@arxinvestimentos.com.br)

[arxinvestimentos.com.br](http://arxinvestimentos.com.br)



**Certificado de conclusão**

ID de envelope: F2B0E6EDEF445F58574A09822F3142E

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: Estudo de viabilidade ARX11 v3.pdf

Envelope de origem:

Página do documento: 18

Assinaturas: 2

Autor do envelope:

Certificar páginas: 2

Iniciais: 0

Melina Tseng

Assinatura guiada: Ativada

Av. Borges de Medeiros, 633 / 4º andar Offices

Selo do ID do envelope: Ativada

Shopping Leblon

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

RJ, RJ 22430-041

Melina.Tseng@arxinvestimentos.com.br

Endereço IP: 10.17.35.29

**Controlo de registos**

Estado: Original

Titular: Melina Tseng

Local: DocuSign

12/09/2023 19:22:01

Melina.Tseng@arxinvestimentos.com.br

**Eventos do signatário**

Pierre Massari Jadoul

pierre.jadoul@arxinvestimentos.com.br

Diretor

ARX INVESTIMENTOS LTDA

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 61103CBAB50742A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 170.61.198.68

**Carimbo de data/hora**

Enviado: 12/09/2023 19:28:54

Visualizado: 12/09/2023 20:31:38

Assinado: 12/09/2023 20:32:29

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 00730044998

Funções de signatário: Diretor

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Não disponível através do DocuSign

Rogerio Freitas Poppe De Figueiredo

rogerio.poppe@arxinvestimentos.com.br

Diretor

ARX INVESTIMENTOS LTDA

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

DocuSigned by:  
  
 786553EE0ED54FF...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 170.61.199.68

Enviado: 12/09/2023 19:28:55

Visualizado: 12/09/2023 19:41:59

Assinado: 12/09/2023 19:42:36

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 01382820720

Funções de signatário: Diretor

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:**

Não disponível através do DocuSign

**Eventos de signatário presencial**

Assinatura

Carimbo de data/hora

**Eventos de entrega do editor**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de entrega do agente**

Estado

Carimbo de data/hora

**Evento de entrega do intermediário**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de entrega certificada**

Estado

Carimbo de data/hora

**Eventos de cópia**

Estado

Carimbo de data/hora

<b>Eventos relacionados com a testemunha</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Eventos de notário</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Eventos de resumo de envelope</b>	<b>Estado</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptado	12/09/2023 19:28:55
Entrega certificada	Segurança verificada	12/09/2023 19:41:59
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	12/09/2023 19:42:36
Concluído	Segurança verificada	12/09/2023 20:32:31
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Estado</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>

ANEXO V

---

**INFORME TRIMESTRAL  
DO FUNDO**

[Imprimir](#)

## Informe Trimestral de FII

<b>Nome do Fundo:</b>	ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	44.527.494/0001-32
<b>Data de Funcionamento:</b>	02/06/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BRARXDR01M19	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	492.050,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	07.253.654/0001-76
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	<b>Telefones:</b>	(11) 5412-5400
<b>Site:</b>	www.hedgeinvest.com.br	<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br
<b>Competência:</b>	01/2023	<b>Data de Encerramento do Trimestre:</b>	31/03/2023
<b>O Fundo se enquadra na definição da nota "6":</b>	Não		

<b>1.</b>	<b>Informações por tipo de ativo</b>
<b>1.1</b>	<b>Direitos reais sobre bens imóveis</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Terrenos</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.1.2</b>	<b>Imóveis</b>
<b>1.1.2.1</b>	<b>Imóveis para renda acabados</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.1.2.2</b>	<b>Imóveis para renda em construção</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.1.2.3</b>	<b>Imóveis para Venda Acabados</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.1.2.4</b>	<b>Imóveis para Venda em Construção</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.1.3</b>	<b>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.2</b>	<b>Ativos financeiros</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>1.2.2</b>	<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")</b>

	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25.005.683/0001-09	67	1	15.000,00	15.067.875,31
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	6	1	4.500,00	4.484.094,88
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	6	2	10.192,00	10.079.987,97
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	08.769.451/0001-08	29	2	7.500,00	7.637.082,00
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	09.304.427/0001-58	17	1	7.614,00	7.675.439,31
	OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	91	2	4.000,00	4.002.042,43
1.2.3	<b>Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.4	<b>Letra Imobiliária Garantida (LIG)</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.5	<b>Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.6	<b>Ações</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.7	<b>Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.8	<b>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.9	<b>Fundo de Investimento em Ações (FIA)</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.10	<b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.11	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.12	<b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.13	<b>Outros Ativos Financeiros</b>					
	Não possui informação apresentada.					
1.3	<b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>					
	<b>Informações do Ativo</b>					<b>Valor (R\$)</b>
	Disponibilidades					2.000,00
	Títulos Públicos					
	Títulos Privados					
	Fundos de Renda Fixa					173.437,86
2.	<b>Aquisições e Alienações</b>					
2.1	<b>Terrenos</b>					
2.1.1	<b>Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)</b>		<b>% do Terreno em relação ao total investido</b>		<b>% do Terreno em relação ao PL</b>	
	Não possui informação apresentada.					
2.1.2	<b>Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>		<b>% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação</b>		<b>% do Terreno em relação ao PL</b>	
	Não possui informação apresentada.					
2.2	<b>Imóveis</b>					
2.2.1	<b>Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</b>		<b>% do Imóvel em relação ao total investido</b>		<b>Categoria (Renda ou Venda)</b>	
	Não possui informação apresentada.					
2.2.2	<b>Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>		<b>% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação</b>		<b>% do Imóvel em relação ao PL</b>	
	Não possui informação apresentada.					
3.	<b>Outras Informações</b>					
3.1	<b>Rentabilidade Garantida</b>					
3.1.1	<b>Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade<sup>3</sup></b>	<b>% garantido relativo</b>	<b>Garantidor</b>	<b>Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)</b>		
	Não possui informação apresentada.					
3.1.2	<b>Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia</b>					
	Não possui informação apresentada.					



Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro <sup>4</sup>
A	<b>Ativos Imobiliários</b>		
	<b>Estoques:</b>		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Propriedades para investimento:</b>		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b>		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	401.438,04	17.220,99
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-338.430,21	
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM			
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>63.007,83</b>	<b>17.220,99</b>	
<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>63.007,83</b>	<b>17.220,99</b>	
B	<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	84.258,22	84.258,22
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>84.258,22</b>	<b>84.258,22</b>	
C	<b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>		
D	<b>Outras receitas/despesas</b>		
	(-) Taxa de administração	-4.347,83	
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente	-7.746,4	
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-4.973,53	-539,81
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contrato de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-19,7	
	(+/-) Outras receitas/despesas		
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>-17.087,46</b>	<b>-539,81</b>	
E = A + B + C + D	<b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>	<b>130.178,59</b>	<b>100.939,4</b>

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = ΣE	<b>Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente</b>	<b>100.939,4</b>
G = 0,95 x F	<b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>	<b>95.892,43</b>
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	-95.892,43
H	Não possui informação apresentada.	
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro <sup>5</sup> .	
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% <sup>7</sup> .	

$J = G - \sum H + I$	<b>Rendimentos declarados</b>	<b>0</b>
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
$L = J - K$	<b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre</b>	<b>0</b>
$M = J/F$	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	0,0000%

\* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

## Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.</li> </ul>
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO VI

---

**INFORME ANUAL  
DO FUNDO**

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	ARX DOVER RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	44.527.494/0001-32
<b>Data de Funcionamento:</b>	02/06/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BRARXDR01M19	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	492.050,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	07.253.654/0001-76
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	<b>Telefones:</b>	(11) 5412-5400
<b>Site:</b>	www.hedgeinvest.com.br	<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br
<b>Competência:</b>	08/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ARX Investimentos Ltda.	04.408.128/0001-40	Av. Borges de Medeiros, 633, 4º andar, sala 401, 402 e 403 - Rio de Janeiro - RJ	(21) 3265-2000
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 12º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI 22F1357736	Renda	4.896.865,70	Patrimônio
	CRI 22K0016415	Renda	4.920.752,09	Patrimônio
	CRI 23B0475829	Renda	4.705.997,21	Patrimônio
3.	<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 Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o período findo em agosto de 2023 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 2,20 por cota.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			

	<p>O primeiro semestre de 2023 começou com algumas incertezas que vinham estressando os ativos, como riscos fiscais, a perspectiva de uma inflação bastante elevada e questionamentos relacionados à atuação do BACEN e à meta de inflação, mas ao final do semestre, o mercado brasileiro foi tomado por um maior otimismo. Primeiro, tivemos surpresa positiva no PIB e dados de mercado de trabalho mostram uma economia resiliente. Segundo, tivemos a consolidação do primeiro estágio de desinflação, mais associado à queda das cotações das commodities no mercado global. Terceiro, tivemos a redução gradual das incertezas fiscais (com o avanço da tramitação do novo arcabouço fiscal, por exemplo) e dos ruídos relacionados à política monetária, com a manutenção das metas de inflação para os próximos anos. Essa conjuntura, aliada ao já avançado estágio do ciclo de aperto monetário, vem permitindo o Copom (Comitê de Política Monetária) a dar os primeiros sinais de proximidade do ciclo de cortes nas taxas de juros, e com isto foi possível ver uma melhoria nos fundamentos dos ativos imobiliários. O Fundo encerrou o período (jun/23) com 89,61% de seu portfólio alocado em CRIs, e conta com sete operações, divididas em dez séries, já com perspectiva de estar com a alocação no patamar de 98,9% em CRIs a partir de julho. Permanecemos com o trabalho de manter a carteira do Fundo diversificada, saudável e resiliente, em linha com nossas perspectivas (conforme avaliação da Gestora).</p>														
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>Para o período seguinte, temos a expectativa de identificar mais oportunidades de alocação para o Fundo com o tom de otimismo gradual que vem tomando o cenário econômico. Dessa forma, a perspectiva é de que o processo de retomada gradual dos fundamentos e performance dos ativos imobiliários continue fazendo com que a carteira do fundo permaneça saudável, e ainda, que seja possível aumentar o nível de diversificação da carteira com a alocação de novos CRIs, levando a uma maior pulverização de risco para o Fundo (conforme avaliação da Gestora).</p>														
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>														
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Não possui informação apresentada.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Não possui informação apresentada.							
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período												
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)														
Não possui informação apresentada.															
6.1	<p><b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>-</p>														
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>														
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br</p>														
10.2	<p><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></p> <p>Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br</p>														
10.3	<p><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></p> <p>Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso do cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.</p>														
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>A Administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico. Caso venha a ser feita assembleia por meios digitais, deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital e demais documentos relacionados.</p>														
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>														
11.1	<p><b>Política de remuneração definida em regulamento:</b></p> <p>O Fundo paga uma taxa de administração correspondente o percentual de 1,02%, incidentes sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, observado que, nos 12 primeiros meses de atividades do Fundo, a Taxa de Administração será de R\$ 10.000,00 mensais.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.000,00</td> <td>0,04%</td> <td>0,04%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	20.000,00	0,04%	0,04%						
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:													
20.000,00	0,04%	0,04%													
12.	<p><b>Governança</b></p>														
12.1	<p><b>Representante(s) de cotistas</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>														
12.2	<p><b>Diretor Responsável pelo FII</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Nome:</td> <td>Maria Cecilia Carrazedo de Andrade</td> <td>Idade:</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>Administrador de Empresas</td> <td>CPF:</td> <td>34391377837</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>dtvm@hedgeinvest.com.br</td> <td>Formação acadêmica:</td> <td>Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação</td> </tr> </tbody> </table>			Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	38	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação
Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	38												
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837												
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação												



				Profissional - CFA	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	02/06/2022		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora	Instituição Financeira		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate	Instituição Financeira		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<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	65,00	99.099,00	20,14%	53,60%	46,40%
Acima de 5% até 10%	1,00	30.000,00	6,10%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%	2,00	124.642,00	25,33%	0,00%	100,00%
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%	1,00	238.309,00	48,43%	0,00%	100,00%
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 Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
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 Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
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 Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Não aplicável.				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.				

## 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
----	---