

# PROSPECTO DEFINITIVO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

CNPJ nº 41.114.606/0001-35

No montante de até

### R\$ 125.000.000,00

(cento e vinte e cinco milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2023/013, em 24 de maio de 2023

Código ISIN das Cotas: BRUMEDCTF007

Código de Negociação das Cotas na B3: UMED11

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário, com prazo indeterminado, constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ sob o nº 41.114.606/0001-35, representado por sua administradora **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM 6.017, de 26 de junho de 2000 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de 1.250.000 (um milhão e duzentos e cinquenta mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 3ª Emissão do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "3ª Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e de R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) por Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária, totalizando, inicialmente, o montante de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), podendo ser acrescido com as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definida), nos termos do artigo 52 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Nesse sentido, o Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Gestor, poderá optar por emitir um lote adicional de até 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentas) Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada ("Lote Adicional"), totalizando o montante de até R\$ 156.250.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a 1.562.500 (um milhão e quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentas) Cotas. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de Cotas de 1.150.000 (um milhão e cento e cinquenta mil), equivalente a R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Fundo contratou a **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 356, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, para prestação do serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Gestor"). A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito ordinário de registro perante a CVM previsto no artigo 28 e seguintes da Resolução CVM 160, 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 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder, com anuência do Fundo, contratou o Gestor para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Oferta, como distribuidor ("Distribuidor Contratado"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3")**. As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (as "**Instituições Consorciadas**"), que, em conjunto com o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário de bolsa, ambos administrados pela B3.

Observados os termos e condições estabelecidos neste Prospecto, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, a Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 3,80% (três por cento e oitenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados neste Prospecto, (a) a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, ao Distribuidor Contratado e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas; e (b) a remuneração a ser paga ao Consultor Especializado e ao Administrador pela sua participação na estruturação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e (ii) o Montante Total da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**").

| OFERTA         | PREÇO POR COTA (R\$) <sup>(1)</sup> | TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (%) <sup>(2)</sup> | TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$) <sup>(3)</sup> | TOTAL (R\$) <sup>(4)</sup> |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|
| Preço por Cota | 100,00                              | 3,80%                                            | 3,80                                               | 103,80                     |
| Volume Total*  | 125.000.000,00                      | 3,80%                                            | 4.750.000,00                                       | 129.750.000,00             |

<sup>(1)</sup> O valor em reais do Preço por Cota, na data da primeira integralização, equivalente ao valor nominal unitário da Cota.

<sup>(2)</sup> O percentual equivalente à Taxa de Distribuição Primária, que não integra o preço de integralização das Cotas, equivalente ao Preço por Cota.

<sup>(3)</sup> O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, que não integra o preço de integralização das Cotas, equivalente ao Preço por Cota.

<sup>(4)</sup> O valor em reais equivalente à soma do Preço por Cota e da Taxa de Distribuição Primária.

Caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes para pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, caberá ao Fundo efetuar o pagamento da diferença, ressalvado que as remunerações do Distribuidor Contratado, do Consultor Especializado e do Administrador serão pagas exclusivamente com os recursos captados a partir da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso referidos recursos sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado, o Consultor Especializado e o Administrador receberão as respectivas remunerações até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços a Taxa de Distribuição Primária. Os eventuais recursos remanescentes da Taxa de Distribuição Primária que sobejarem após o pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta e dos demais custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto serão revertidos em benefício do Fundo.

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 36.**

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

**O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO DISTRIBUIDOR CONTRATADO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTE, DA CVM E DA B3.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 09 DE MAIO DE 2023 (INCLUSIVE). OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

**A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É 25 DE MAIO DE 2023**

Coordenador Líder

**Guide**  
investimentos

Gestor e Distribuidor  
Contratado

Consultor  
Especializado

Administrador

Assessor Legal





**InvestCoop**  
Asset Management



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## AVISOS IMPORTANTES

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 10 DE MARÇO DE 2023. ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 03.01.2022 ("CÓDIGO ANBIMA").**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

**A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DEFINIÇÕES .....</b>                                                                                     | <b>1</b>  |
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>                                                         | <b>13</b> |
| Breve Descrição da Oferta.....                                                                              | 13        |
| Características, vantagens e restrições das Cotas .....                                                     | 13        |
| Público-Alvo .....                                                                                          | 14        |
| Admissão à Negociação das Cotas em Mercados Organizados .....                                               | 14        |
| Valor Nominal Unitário das Cotas e Taxa de Distribuição Primária .....                                      | 15        |
| Montante Total da Oferta e Montante Mínimo da Oferta .....                                                  | 15        |
| Quantidade de Cotas a serem Ofertadas .....                                                                 | 15        |
| <b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>                                                                       | <b>16</b> |
| Destinação de Recursos .....                                                                                | 16        |
| Informações sobre o Locatário.....                                                                          | 19        |
| <b>Informações Financeiras .....</b>                                                                        | <b>20</b> |
| <b>Opção de Compra.....</b>                                                                                 | <b>20</b> |
| <b>4. FATORES DE RISCO.....</b>                                                                             | <b>21</b> |
| I. Risco de Não Implementação da Política de Investimento .....                                             | 21        |
| II. Riscos de construção do Empreendimento e relacionados ao setor imobiliário .....                        | 21        |
| III. Riscos Relacionados ao construtor .....                                                                | 22        |
| IV. Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo .....                                | 22        |
| V. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra.....                             | 22        |
| VI. Risco de discussão judicial do Contrato de Locação .....                                                | 22        |
| VII. Risco de vacância do Imóvel .....                                                                      | 23        |
| VIII. Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção.....                                           | 23        |
| IX. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários                           | 23        |
| X. Risco de concentração da carteira do Fundo .....                                                         | 23        |
| XI. Risco de crédito .....                                                                                  | 23        |
| XII. Riscos relacionados à garantia da locação do Imóvel.....                                               | 24        |
| XIII. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização ..... | 24        |
| XIV. Riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19).....                                     | 24        |
| XV. Riscos de liquidez das Cotas .....                                                                      | 25        |
| XVI. Risco de liquidez da carteira do Fundo .....                                                           | 25        |
| XVII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento .....                                                | 25        |
| XVIII. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo e ao Locatário .....                            | 26        |
| XIX. Risco de desvalorização .....                                                                          | 26        |
| XX. Riscos inerentes à propriedade do Imóvel Alvo .....                                                     | 26        |
| XXI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação e regulamentação .....                        | 26        |
| XXII. Risco tributário.....                                                                                 | 27        |
| XXIII. Risco de exposição associado à venda de imóveis.....                                                 | 27        |
| XXIV. Risco de regularidade dos imóveis.....                                                                | 28        |
| XXV. Riscos decorrentes de eventos da natureza .....                                                        | 28        |
| XXVI. Risco de sinistro .....                                                                               | 28        |
| XXVII. Risco de não contratação de seguro .....                                                             | 28        |
| XXVIII. Risco de não verificação de condições precedentes .....                                             | 28        |
| XXIX. Risco relativo à concentração e pulverização .....                                                    | 29        |
| XXX. Riscos de não concretização da Oferta .....                                                            | 29        |
| XXXI. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....                                                    | 29        |
| XXXII. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores.....                                          | 29        |
| XXXIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos .....                                            | 30        |



|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| XXXIV. Riscos das contingências ambientais.....                                                                    | 30 |
| XXXV. Riscos de despesas extraordinárias.....                                                                      | 30 |
| XXXVI. Risco de alteração da legislação e regulação.....                                                           | 30 |
| XXXVII. Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento .....                                | 30 |
| XXXVIII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes                                    | 31 |
| XXXIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....                                            | 31 |
| XL. Risco regulatório .....                                                                                        | 31 |
| XLI. Risco jurídico .....                                                                                          | 31 |
| XLII. Risco da morosidade da justiça brasileira .....                                                              | 31 |
| XLIII. Risco relativo à concentração e pulverização .....                                                          | 32 |
| XLIV. Risco de desempenho passado.....                                                                             | 32 |
| XLV. Risco de mercado das Cotas do Fundo.....                                                                      | 32 |
| XLVI. Risco do Estudo de Viabilidade .....                                                                         | 32 |
| XLVII. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações<br>de projeções .....                 | 32 |
| XLVIII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor .....                                              | 33 |
| XLIX. Risco operacional .....                                                                                      | 33 |
| L. Risco relativo às novas emissões.....                                                                           | 33 |
| LI. Risco de diluição .....                                                                                        | 33 |
| LII. Riscos de governança .....                                                                                    | 33 |
| LIII. Risco de alteração do Regulamento.....                                                                       | 33 |
| LIV. Propriedade das Cotas e não dos imóveis .....                                                                 | 34 |
| LV. Risco de desapropriação.....                                                                                   | 34 |
| LVI. Risco de governança: .....                                                                                    | 34 |
| LVII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador .                               | 34 |
| Escala Qualitativa de Risco: Menor.....                                                                            | 35 |
| LVIII. Indisponibilidade de negociação das novas Cotas no mercado secundário<br>até o encerramento da Oferta ..... | 35 |
| LIX. Risco de desligamento de Instituição Consorciada .....                                                        | 35 |
| LX. Risco de liquidação antecipada do Fundo .....                                                                  | 35 |
| LXI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....                                                | 35 |
| Informações contidas neste Prospecto .....                                                                         | 36 |

## **5. CRONOGRAMA TENTATIVO ..... 37**

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS ..... 38**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Histórico das negociações .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 38 |
| Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de<br>novas Cotas .....                                                                                                                                                                                                                             | 38 |
| Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas<br>ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela<br>soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em<br>questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) ..... | 39 |
| Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.....                                                                                                                                                                                                                                         | 39 |

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..... 40**

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas .....                                                                                                               | 40 |
| Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável,<br>especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é<br>considerado inadequado ..... | 40 |
| Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação,<br>revogação, suspensão e cancelamento da Oferta .....                                                  | 40 |

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 44**

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Eventuais Condições a que a Oferta está submetida ..... | 44 |
|---------------------------------------------------------|----|



|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....                                                                            | 44        |
| Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.....                                                                                           | 44        |
| Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....                                                                         | 44        |
| Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores<br>específicos e a descrição destes investidores ..... | 45        |
| Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando<br>a reunião em que foi aprovada a operação .....     | 45        |
| Regime de distribuição .....                                                                                                    | 45        |
| Plano de Distribuição.....                                                                                                      | 45        |
| Oferta Não Institucional.....                                                                                                   | 47        |
| Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....                                                                         | 48        |
| Oferta Institucional .....                                                                                                      | 49        |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional .....                                                                             | 50        |
| Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....                                                    | 51        |
| Período de Distribuição .....                                                                                                   | 51        |
| Período de Reserva .....                                                                                                        | 51        |
| Procedimento de Alocação e Liquidação .....                                                                                     | 52        |
| Formas de Reserva, Subscrição e Integralização .....                                                                            | 53        |
| Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .                                               | 53        |
| Admissão à negociação em mercado organizado .....                                                                               | 53        |
| Formador de Mercado, Contrato de Estabilização, Garantia de Liquidez e Lote<br>Suplementar .....                                | 53        |
| Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....                                                                          | 53        |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>                                                                                | <b>54</b> |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>                                                                        | <b>55</b> |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....                                                                    | 55        |
| Relacionamento do Administrador com o Gestor .....                                                                              | 55        |
| Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....                                                                | 55        |
| Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado.....                                                              | 56        |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....                                                                          | 56        |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente .....                                                            | 56        |
| Relacionamento do Coordenador Líder e o Consultor Especializado.....                                                            | 56        |
| Relacionamento do Consultor Especializado com o Gestor .....                                                                    | 56        |
| Relacionamento do Consultor Especializado com o Auditor Independente .....                                                      | 56        |
| Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente .....                                                                       | 57        |
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>                                                                                       | <b>58</b> |
| Condições relevantes do Contrato de Distribuição .....                                                                          | 58        |
| Instituições Participantes da Oferta .....                                                                                      | 60        |
| Demonstrativo dos Custos de Distribuição.....                                                                                   | 61        |
| <b>12. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERÊNCIA .....</b>                                                                         | <b>63</b> |
| Regulamento do Fundo.....                                                                                                       | 63        |
| Demonstrações financeiras e informes.....                                                                                       | 64        |
| <b>13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>                                                                           | <b>66</b> |
| <b>14. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>                                                                                | <b>69</b> |
| Informações Relevantes do Fundo.....                                                                                            | 69        |
| Base legal .....                                                                                                                | 69        |
| Público-alvo .....                                                                                                              | 69        |
| Objetivo e Política de Investimento .....                                                                                       | 69        |
| Administração, controladoria, escrituração e custódia.....                                                                      | 69        |
| Gestão da carteira do Fundo .....                                                                                               | 70        |
| Vedações ao Administrador e ao Gestor .....                                                                                     | 70        |



|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Consultor Especializado .....                                                     | 71 |
| Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .... | 71 |
| Características das Cotas .....                                                   | 72 |
| Demonstrações Financeiras e auditoria .....                                       | 72 |
| Assembleia Geral de Cotistas .....                                                | 73 |
| Encargos do Fundo.....                                                            | 73 |
| Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas .....      | 73 |
| Liquidação do Fundo .....                                                         | 74 |
| Política de divulgação de informações relativas ao Fundo e à Oferta .....         | 74 |
| Principais fatores de risco relativos ao Fundo.....                               | 75 |
| Regras de Tributação do Fundo.....                                                | 75 |
| Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....                                  | 75 |
| A) IOF/Títulos: .....                                                             | 75 |
| B) IOF/Câmbio: .....                                                              | 76 |
| C) IR:.....                                                                       | 76 |
| Tributação aplicável ao Fundo .....                                               | 77 |
| A) IOF/Títulos: .....                                                             | 77 |
| B) IR:.....                                                                       | 77 |
| C) Outras considerações: .....                                                    | 78 |

## **ANEXOS ..... 79**

|                |                                                                                     |     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>ANEXO A</b> | Instrumento de Constituição do Fundo .....                                          | 81  |
| <b>ANEXO B</b> | Cópia da ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Emissão e a Oferta ..... | 113 |
| <b>ANEXO C</b> | Regulamento do Fundo .....                                                          | 119 |
| <b>ANEXO D</b> | Declaração do Coordenador Líder e do Administrador devidamente assinada .....       | 167 |
| <b>ANEXO E</b> | Estudo de Viabilidade .....                                                         | 173 |
| <b>ANEXO F</b> | Informe Anual – Anexo 39 V da Instrução CVM 472.....                                | 201 |



## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrador</b>                | A <b>COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000.                                                                  |
| <b>AGC 3ª Emissão</b>               | A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 10 de março de 2023, que aprovou a realização da 3ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, cuja ata está dispensada de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.                                                                                                  |
| <b>ANBIMA</b>                       | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Anúncio de Encerramento</b>      | O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Anúncio de Início</b>            | O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Assembleia Geral de Cotistas</b> | A Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do item 7 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ativos</b>                       | Os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ativos Alvo</b>                  | Os Imóveis Alvo, as Participações Societárias, os CRI, Cotas de FII e outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, quando referidos em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ativos de Renda Fixa</b>         | Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, para atendimento às suas necessidades de liquidez, quais sejam: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas (conforme definido abaixo); e (iii) cotas de emissão de fundos de investimento, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens (i) e (ii). |





|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auditor Independente</b>                     | A <b>MOORE METRI AUDITORES S/A</b> , com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, Bloco B, Sala 808 – Centro, CEP 89201-906, inscrita no CNPJ sob o nº 81.144.818/0001-80, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b> | Nos termos do item 5 do Regulamento, será considerada como base de cálculo da Taxa de Administração (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX. |
| <b>B3</b>                                       | A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>BACEN</b>                                    | O Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CNPJ</b>                                     | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Código ANBIMA</b>                            | Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir 03 de janeiro de 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Código Civil Brasileiro</b>                  | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Conflito de Interesses</b>                   | Os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos nos Artigos 31-A, § 2º, 34, § 1º e 35, Inciso IX, da Instrução CVM 472 e na alínea (xi) do item 7.1 do Regulamento, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Construtora</b>                              | A <b>FATOR TOWERS OT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 400, sala 1502, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 13.646.076/0001-30, construtora contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, para realizar a construção do Empreendimento.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Consultor Especializado ou XVI Finance</b>   | A <b>XVI CONSULTORIA, TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO GERENCIAL LTDA.</b> , com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo T. Prado, nº 800 - Torre 1 - 8º andar Sala 801, Iguatemi Business – Vila do Golfe, CEP 14027-250, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.892.084/0001-43, contratada pelo Fundo para prestação do serviço de consultoria especializada.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Contrato de Gerenciamento de Obra</b>        | O “Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento da Construção” celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e a Gerenciadora, cujo objeto é a prestação dos serviços de gerenciamento da construção do Empreendimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Contrato de Construção</b>                   | O “Contrato de Empreitada a Preço Global” celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e a Construtora, cujo objeto será a construção do Empreendimento em regime de empreitada global.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Contrato de Consultoria Técnica Especializada</b>      | O "Contrato de Consultoria Técnica Especializada" celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Consultor Especializado, cujo objeto é a prestação dos serviços de consultoria especializada ao Fundo. O Contrato de Consultoria Técnica Especializada encontra-se arquivado na sede do Administrador, sendo certo que os investidores poderão obter uma cópia mediante solicitação ao Administrador.                                 |
| <b>Contrato de Distribuição</b>                           | O "Contrato de Distribuição Pública da 3ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional", celebrado em 10 de março de 2023 entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado, com a interveniência e anuência do Consultor Especializado, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. |
| <b>Contrato de Locação Atípica ou Contrato de Locação</b> | o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial sob a modalidade Built to Suit com Opção de Compra e Outras Avenças", celebrado em 12 de setembro de 2022 entre o Fundo e o Locatário, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/91.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Coordenador Líder</b>                                  | a <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , 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, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.                                                                                                                  |
| <b>Cotas</b>                                              | As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Cotas de FII</b>                                       | cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objetivo a aquisição de Imóveis Alvo, Participação Societária ou CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Cotistas</b>                                           | Os titulares de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CRI</b>                                                | certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Custo Limite das Obras</b>                             | Tem o significado que lhe é atribuído na página 17 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>CVM</b>                                                | A Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Data de Emissão</b>                                    | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Data de Início do Prazo da Locação</b>                 | Tem o significado que lhe é atribuído na página 16 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Data de Liquidação</b>                                 | A data na qual será realizada uma liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 3ª Emissão. Esta liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "5 CRONOGRAMA TENTATIVO", na página 37 deste Prospecto.                                                                                                                             |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DDA</b>                     | Sistema de Distribuição Primária de Ativo, administrado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dias Úteis</b>              | Para os fins da Oferta, os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional e os feriados no Estado de São Paulo e na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.                                                                                                                                                    |
| <b>Distribuidor Contratado</b> | o Gestor, abaixo definido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Empreendimento</b>          | Empreendimento imobiliário com destinação hospitalar e assistencial a ser construído no Imóvel de acordo com os parâmetros definidos no Contrato de Locação.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Encargos do Fundo</b>       | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no item 13 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Emissão ou 3ª Emissão</b>   | A 3ª (terceira) Emissão de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Escriturador</b>            | O <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de escrituração de valores mobiliários.                                                                                             |
| <b>Estudo de Viabilidade</b>   | O estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Especializado para os fins do item 9 do Anexo A, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fundo</b>                   | O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 41.114.606/0001-35.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Gerenciadora</b>            | A <b>MHA ENGENHARIA LTDA.</b> , com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Araguaia, nº 2.104, 2º andar, Torre I, Alphaville Industrial, CEP 06445-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.283.189/0001-30, a contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, responsável pelo gerenciamento da construção do Empreendimento, nos termos do Contrato de Gerenciamento de Obra. |
| <b>Gestor</b>                  | A <b>INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 356, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para exercer as atividades de gestão de carteira de valores mobiliários.                                                              |
| <b>IFIX</b>                    | O Índice de Fundos de Investimento Imobiliário da B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>IGP-M</b>                   | O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Imóvel</b>                  | O imóvel de propriedade do Fundo com área total de 14.202,23 m², situado na Rua Denize Alves de Medeiros à frente e Avenida Joseph Holanda de Mello, s/nº, Terreno 06, bairro Cruz das Almas, no Município de Maceió, Estado de Alagoas, objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL.                                                                           |



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóveis Alvo</b>                         | Imóveis localizados no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Instituições Autorizadas</b>             | Serão consideradas como instituições autorizadas as instituições financeiras com nota de classificação de risco (rating) emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda, e cujas notas sejam iguais ou superiores à nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Instituições Consorciadas</b>            | As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Instituições Participantes da Oferta</b> | O Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Instrução CVM 472</b>                    | A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Investidores</b>                         | O Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais quando referidos em conjunto.<br><br>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Investidores Institucionais</b>          | Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, investidores não residentes assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado (mediante termo específico) e que formalizem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.<br><br>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. |





|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p><b>Os Investidores Institucionais que não se enquadram na condição de (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) fundos patrimoniais; (v) fundos de investimento registrados na CVM; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; ou (vii) investidores não residentes com qualificação análoga às das categorias elencadas nos incisos I a VI nos seus respectivos países de origem, nos termos do inciso VII, §2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, deverão formalizar a sua intenção de investimento por meio de Pedido de Reserva.</b></p> |
| <b>Investidores Não Institucionais</b>                | <p>Os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais, desde que não sejam Investidores Institucionais e formalizem ordem de investimento, junto a uma única instituição participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Investimento Mínimo</b>                            | <p>O valor mínimo para aplicação em Cotas da 3ª Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, equivalente a 10 (dez) Cotas da 3ª Emissão, não considerando a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 1.038,00 (mil e trinta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e que a quantidade de Cotas da 3ª Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de rateio previstas na página 53 deste Prospecto e na Seção "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Investimento para Realização do Empreendimento</b> | <p>É o valor do investimento para realização do Empreendimento estabelecido em R\$ 219.485.638,96 (duzentos e dezenove milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos), nos termos do Contrato de Locação, que inclui o custo efetivo das obras, observado o Custo Limite das Obras, o Valor de Aquisição do Imóvel, acrescido, para os fins do cálculo do investimento para realização do Empreendimento, dos tributos e emolumentos relacionados, totalizando R\$ 2.594.561,41 (dois milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta e um centavos).</p>                                                                                                                                                                                  |
| <b>IPCA/IBGE</b>                                      | <p>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>IOF/Títulos</b>                                    | <p>O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>IOF/Câmbio</b>                                     | <p>O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IR</b>                                        | O Imposto de Renda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Lei nº 6.404/76</b>                           | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Lei nº 8.245/91</b>                           | A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Lei nº 8.668/93</b>                           | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lei nº 9.779/99</b>                           | A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Locatário ou Unimed</b>                       | A <b>UNIMED MACEIÓ COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA.</b> , sociedade cooperativa em responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, na Avenida Fernandes Lima, nº 313, Pinheiro, CEP 57057-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.442.737/0001-43.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lote Adicional ou Cotas do Lote Adicional</b> | São as Cotas que representam até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 31.250.000,00 (trinta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentas) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, ouvido o Consultor Especializado e em comum acordo com o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 52 da Resolução CVM 160. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| <b>Montante Mínimo da Oferta</b>                 | O montante mínimo de 1.150.000 (um milhão e cento e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Montante Total da Oferta</b>                  | O montante de 1.250.000 (um milhão e duzentos e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Total da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Oferta ou Oferta Pública</b>                  | A oferta pública de distribuição de Cotas da 3ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro ordinário previsto nos artigos 28 e seguintes da Resolução CVM 160. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à Oferta neste Prospecto Definitivo devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto e indistintamente.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oferta Institucional</b>                      | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Oferta Não Institucional</b>                  | A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opção de Compra</b>         | A opção de compra da totalidade do Imóvel outorgada pelo Fundo, representado pelo Administrador, ao Locatário, nos termos do Contrato de Locação, por meio da qual o Locatário poderá, a seu exclusivo critério, em datas pré-estabelecidas no Contrato de Locação, adquirir a totalidade do Imóvel, independente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, mediante o pagamento de um preço de aquisição conforme critérios fixados no Contrato de Locação. A Opção de Compra foi concedida pelo Fundo ao Locatário em contrapartida pela celebração deste Contrato e fixação do Valor Mensal da Locação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Partes Relacionadas</b>     | Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Participação Societária</b> | quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Patrimônio Líquido</b>      | A soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Pedido de Reserva</b>       | <p>Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>O Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem, (iii) possibilita a identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto.</p> <p>Em observância ao disposto no artigo 65 da Resolução CVM 160, é admitido o recebimento das reservas para subscrição das Cotas, vez que (i) esse fato está previsto neste Prospecto e na lâmina da Oferta, (ii) foi requerido o registro da distribuição, (iii) a Oferta está a mercado, (iv) haverá disponibilização de prospecto preliminar aos Investidores, a ser divulgado conforme cronograma indicativo da Oferta. O recebimento das reservas será efetuado de acordo com o previsto neste Prospecto, não sendo exigido depósito em dinheiro do montante reservado.</p> <p>Os Pedidos de Reserva serão automaticamente convolados em pedidos de subscrição, para fins do aceite da Oferta.</p> <p><b>Os Investidores Institucionais que não se enquadram na condição de (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) fundos patrimoniais; (v) fundos de investimento registrados na CVM; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; ou (vii) investidores não residentes</b></p> |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <b>com qualificação análoga às das categorias elencadas nos incisos I a VI nos seus respectivos países de origem, nos termos do §2º do artigo 2º da Resolução CVM 27, deverão formalizar a sua intenção de investimento através da assinatura de Pedido de Reserva.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Período de Distribuição</b>  | A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério do Administrador ouvido o Consultor Especializado e em comum acordo com o Gestor e com o Coordenador Líder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Período de Reserva</b>       | Período que se inicia em 09 de maio de 2023 (inclusive) e encerra em 12 de julho de 2023 (inclusive), no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pessoas Vinculadas</b>       | Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Fundo, do Gestor ou do Consultor Especializado; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador, ao Fundo, ao Gestor ou ao Consultor Especializado; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), o Administrador, o Fundo, o Gestor ou o Consultor Especializado, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Fundo, do Gestor ou do Consultor Especializado; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Fundo, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. |
| <b>Plano de Distribuição</b>    | O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – Plano de Distribuição", na página 45 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Política de Investimento</b> | A política de investimento do Fundo, conforme descrita no item 2 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Preço de Integralização</b>  | O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos) equivalente à soma do Preço por Cota e da Taxa de Distribuição Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Preço por Cota</b>              | O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Prazo da Locação</b>            | Prazo da locação do Imóvel à Unimed de 20 (vinte) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo da Locação, renovável por igual período por solicitação do Locatário, desde que este esteja adimplente com suas obrigações ao final do Prazo da Locação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Procedimento de Alocação</b>    | É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Total da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional. |
| <b>Prospecto Definitivo</b>        | Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Prospecto Preliminar</b>        | O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Prospecto</b>                   | Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Público-Alvo</b>                | Os Investidores (conforme definição abaixo). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada. Para todos os fins, o termo "Investidores" engloba investidores profissionais e investidores qualificados, conforme classificações definidas na Resolução CVM 30, bem como o público investidor em geral.                                                                                    |
| <b>Regulamento</b>                 | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada em 10 de março de 2023 por meio da 3ª AGC. Uma cópia do Regulamento encontra-se anexa a este Prospecto, na página 85.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Representantes dos Cotistas</b> | Os representantes dos Cotistas, a serem nomeados em Assembleia Geral de Cotistas, responsáveis por exercer as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do item 8 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Resolução CVM 11</b>            | A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |





|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Resolução CVM 21</b>      | A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Resolução CVM 27</b>      | A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação do boletim de subscrição em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Resolução CVM 30</b>      | A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Resolução CVM 35</b>      | A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Resolução CVM 160</b>     | A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RFB</b>                   | A Receita Federal do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Taxa de Administração</b> | A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, controladoria e tesouraria do Fundo e de suas Cotas, equivalente à soma dos seguintes valores: (i) percentual incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme tabela abaixo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 31.350,00 (trinta e um mil, trezentos e cinquenta reais) ao Administrador, o qual será corrigido anualmente, sempre a partir do mês de agosto de cada ano, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, base junho/2022, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo; (ii) taxa de acompanhamento de obras devida ao Administrador durante a fase de desenvolvimento (construção) de empreendimentos imobiliários da carteira do Fundo no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) por mês, a qual será devida por obra em andamento, em bases mensais exclusivamente durante o período de obras, exceto pela obra de desenvolvimento do primeiro empreendimento imobiliário do Fundo, localizado no imóvel objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas, que será isenta da taxa de acompanhamento de obras; e (iii) taxa de escrituração a ser paga ao Escriturador em valor variável de devido pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos) multiplicado pelo número de Cotistas apurado no último dia útil do mês base para cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e observado um valor máximo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), os quais serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, base junho/2022. |



|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de Distribuição Primária</b> | <p>Significa a taxa a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço por Cota, equivalente a 3,80% (três por cento e oitenta centésimos por cento) do Preço por Cota, ou R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) por Cota, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para cobrir as despesas do Fundo com a realização da Oferta.</p> <p>Caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes para pagamento das despesas com a realização da Oferta, incluindo o comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, caberá ao Fundo efetuar o pagamento da diferença em favor do Coordenador Líder.</p> <p>Caso os recursos do Custo de Distribuição Primária sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado, o Consultor Especializado e o Administrador receberão as respectivas remunerações até o limite disponível do Custo de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços para além dos valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária</p> <p>Os eventuais recursos remanescentes da Taxa de Distribuição Primária que após o pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta e dos demais custos e despesas da Oferta indicados neste Prospecto serão revertidos em benefício do Fundo.</p> |
| <b>Valor de Aquisição do Imóvel</b>  | <p>É o valor de aquisição do Imóvel pago pelo Fundo, equivalente a R\$ 11.102.300,00 (onze milhões, cento e dois mil e trezentos reais).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Valor Mensal da Locação</b>       | <p>Tem o significado que lhe é atribuído na página 16 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Valor Total da Locação</b>        | <p>Tem o significado que lhe é atribuído na página 16 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### **Breve Descrição da Oferta**

As Cotas da 3ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro ordinário previsto nos artigos 29 e seguintes da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. Para maiores informações, sugere-se a leitura da Seção 11 deste Prospecto.

O Coordenador Líder com a anuência do Fundo, contratou, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 21 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, o Distribuidor Contratado para participar da Oferta e integrar o consórcio de distribuição, o qual concordou em participar da Oferta junto aos Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição, deste Prospecto e dos demais documentos da Oferta.

O Coordenador Líder, o Distribuidor Contratado e as demais Instituições Consorciadas, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta, bem como a versão vigente do Regulamento do Fundo, entre outras matérias, foi aprovada por meio da AGC 3ª Emissão e cujos termos e condições pode ser acessado no seguinte endereço eletrônico: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/> (neste site, localizar "FII UNIMED INVESTCOOP NACIONAL", clicar e selecionar o documento desejado).

Os cotistas do Fundo renunciaram ao seu direito de preferência para subscrição de Cotas da Emissão, nos termos da ata da AGC 3ª Emissão, de modo que a não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 10 de março de 2023. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 03 de janeiro de 2022.

### **Características, vantagens e restrições das Cotas**

As Cotas correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos. Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo Investidor, excetuado que percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

As Cotas da 3ª Emissão (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem aos seus titulares, propriedade sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 3ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas da 3ª Emissão, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de integralização das Cotas que subscrever, nos termos acordados com o Fundo na data da subscrição.

## **Público-Alvo**

A Oferta é direcionada aos Investidores, compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Para todos os fins, o termo “Investidores” engloba investidores profissionais e investidores qualificados, conforme classificações definidas na Resolução CVM 30, bem como o público investidor em geral.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, 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) das Cotas do Montante Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

## **Admissão à Negociação das Cotas em Mercados Organizados**

As Cotas da 3ª Emissão ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no “Sistema Puma”, por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

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

As Cotas da 3ª Emissão somente poderão ser negociadas no ambiente da B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

As 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.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. Exceto pelo Distribuidor Contratado, que transmitirá os respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, as Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.



### **Valor Nominal Unitário das Cotas e Taxa de Distribuição Primária**

O valor nominal unitário de cada Cota da 3ª Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais) ("**Preço por Cota**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo acrescido do a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos), totalizando o Preço por Cota de R\$ 103,80 (cento e três reais e oitenta centavos).

Observados os termos e condições estabelecidos na ata da AGC 3ª Emissão, além do Preço por Cota, será cobrada dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, a taxa equivalente à Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 3,80% (três por cento e oitenta centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre **(i)** o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, que inclui, entre outros custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto, (a) a comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, ao Distribuidor Contratado e demais Instituições Participantes da Oferta, caso contratadas; e (b) a remuneração a ser paga ao Consultor Especializado e ao Administrador pela sua participação na estruturação da Oferta, observado o disposto na Cláusula 4.11.1 abaixo, e **(ii)** o Montante Total da Oferta.

Caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes para pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta, caberá ao Fundo efetuar o pagamento da diferença, ressalvado que as remunerações do Distribuidor Contratado, do Consultor Especializado e do Administrador serão pagas exclusivamente com os recursos captados a partir da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que caso referidos recursos sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado, o Consultor Especializado e do Administrador receberão as respectivas remunerações até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços. Os eventuais recursos remanescentes da Taxa de Distribuição Primária que sobejarem após o pagamento do comissionamento devido às Instituições Participantes da Oferta e dos demais custos e despesas da Oferta indicados no Prospecto serão revertidos em benefício do Fundo.

### **Montante Total da Oferta e Montante Mínimo da Oferta**

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da terceira emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, 1.250.000 (um milhão e duzentos e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Total da Oferta ser aumentado em virtude do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 52 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, e sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida, isto é, 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentas) Cotas do Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta será equivalente a R\$ 31.250.000,00 (trinta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

### **Quantidade de Cotas a serem Ofertadas**

Serão ofertadas inicialmente, 1.250.000 (um milhão e duzentos e cinquenta mil) Cotas, sendo certo que, com o acréscimo do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas a serem ofertadas poderá ser acrescida em 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentas) Cotas, totalizando até 1.562.500 (um milhão e quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentas) Cotas.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### *Destinação de Recursos*

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados conforme a política de investimento do Fundo, na seguinte ordem: (i) prioritariamente, à construção e desenvolvimento do Empreendimento localizado no Imóvel, o qual será locado, em caráter personalíssimo, à Unimed, nos termos do Contrato de Locação, sendo o Montante Mínimo da Oferta, somado aos valores já captados pelo Fundo nas emissões anteriores, superior ao Custo Limite das Obras (conforme definido no Contrato de Locação) e, portanto, suficiente para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e (ii) o saldo, se houver, para investimento nos demais Ativos Alvo e cumprimento das obrigações ordinárias do Fundo.

O Imóvel foi escolhido pela Unimed para o desenvolvimento do Empreendimento e adquirido do Parque Shopping Maceió S/A (CNPJ nº 09.511.067/0001-65) pelo Fundo com os recursos obtidos na sua 1ª (primeira) emissão de Cotas, nos termos da “*Escritura Pública de Compra e Venda*”, lavrada no dia 23 de abril de 2021, pelo 5º Serviço de Notas da Comarca de Maceió – AL e devidamente registrada na matrícula do Imóvel. O valor de aquisição do Imóvel pago pelo Fundo foi de R\$ 11.102.300,00 (onze milhões, cento e dois mil e trezentos reais). O valor de avaliação do Imóvel, previsto no laudo de avaliação realizado pela Cushman & Wakefield em 29 de dezembro de 2022 é de R\$ 16.153.287,17 (dezesseis milhões cento e cinquenta e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e dezessete centavos) e sua aquisição foi precedida da realização de auditoria legal, avaliação ambiental (Fase 1) e análise da legislação municipal urbanística para confirmação da viabilidade da construção do Empreendimento.

O Empreendimento Imobiliário consiste em um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar e assistencial em fase de construção, está sendo desenvolvido no Imóvel de acordo com os parâmetros definidos pela Unimed, conforme projeto constante do Anexo II do Contrato de Locação celebrado sob a modalidade “Built to Suit”, pelo prazo de 20 (vinte) anos, em razão da construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário se dar sob medida à Unimed, com base no artigo 54-A da Lei de Locações. Como contraprestação e retorno dos investimentos do Fundo pela: (i) aquisição do Imóvel e realização das Obras, de acordo com as necessidades do Locatário; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo previsto no acima, o Locatário pagará um valor mensal ao Fundo a título de locação do Empreendimento (“**Valor Mensal da Locação**”) de R\$1.829.047,00 (um milhão, oitocentos e vinte e nove mil e quarenta e sete reais) que corresponde a 1/12 (um doze avos) do resultado da multiplicação de 10% (dez por cento) ao ano pelo valor do Investimento para Realização do Empreendimento, considerando-se o valor total da locação a soma dos Valores Mensais da Locação devidos durante todo o Prazo de Locação (“**Valor Total da Locação**”). O Valor Mensal da Locação será corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA apurada entre a data de celebração deste Contrato e a Data de Início do Prazo de Locação (conforme definido abaixo), de forma a estabelecer o Valor Mensal da Locação para o primeiro ano de Locação, a partir de então o Valor Mensal da Locação será corrigido a cada 12 (doze) meses ou na menor periodicidade permitida em Lei.

Nos termos do Contrato de Locação, a locação passará a produzir efeitos após a posse direta do Locatário no Empreendimento (“**Data de Início do Prazo de Locação**”), observado o Prazo Limite das Obras, o que ocorrerá mediante (i) a celebração de termo de entrega e aceitação do Empreendimento, (ii) a obtenção do Habite-se, ainda que parcial, pela autoridade competente, e (iii) o recebimento, pela Locatária, dos equipamentos mínimos necessários ao início de suas atividades no Empreendimento, conforme listados no “Anexo IV” do Contrato de Locação (observado o prazo limite de até 2 (dois) meses contados da Data de Conclusão da Obra para recebimento desses equipamentos).

O Empreendimento compreende a construção de um hospital com área total de 33.466,87 m² (trinta e três mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados), para a construção de hospital com 140 leitos (com capacidade operacional para 250 leitos), sendo

inicialmente 20 Leitos de UTI Adulto, com Pronto Atendimento – PA, Serviços de Diagnósticos por Imagem e Exames Laboratoriais, os quais foram elaborados por empresa contratada pelo Fundo de acordo com as especificações da Unimed.

A aprovação dos projetos do Empreendimento pela Prefeitura de Maceió/AL já foi obtida, conforme documentos inclusos no Estudo de Viabilidade, na sua página 2 (os quais podem ser acessados nas páginas 121 a 150 deste Prospecto).

O custo limite das Obras foi estipulado no Contrato de Locação em R\$ 205.000.000 (duzentos e cinco milhões de reais) (“**Custo Limite das Obras**”).

As condições da locação foram definidas com base no investimento para realização do Empreendimento, cujo valor foi fixado no Contrato de Locação em R\$ 219.485.638,96 (duzentos e dezenove milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos) que inclui o Custo Limite das Obras, o Valor de Aquisição do Imóvel acrescido dos tributos e emolumentos relacionados, totalizando a importância de R\$ 11.891.077,45 (onze milhões, oitocentos e noventa e um mil, setenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), e custos relacionados à elaboração do Projeto, correspondentes a R\$ 2.594.561,41 (dois milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta e um centavos). **Maiores informações sobre a viabilidade do investimento do Fundo no Imóvel e sua locação à Unimed, nos termos do Contrato de Locação, podem ser acessadas no Estudo de Viabilidade, na página 89 deste Prospecto.**

A construção do Empreendimento está sendo realizada pela Construtora e sob o gerenciamento da Gerenciadora, contratadas pelo Fundo às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, as quais foram selecionadas conforme procedimento de concorrência e seleção a já realizado com base nas diretrizes gerais que devem ser observadas para a contratação de referidos prestadores de serviço descritas no Contrato de Locação (“**Processo de Seleção**”), incluindo procedimentos de tomada de preços, acompanhamento das concorrentes em eventuais visitas ao Imóvel, análise da capacidade e expertise das empresas, elaboração de orçamentos preliminares entre outras providências necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento de acordo com as características por ela indicadas no Contrato de Locação.

As obras do Empreendimento foram iniciadas em 20 de outubro de 2022 (“**Data de Início das Obras**”) e se encontram em andamento, estando em fase inicial de preparação do terreno e conclusão dos serviços de terraplanagem em janeiro de 2023. As obras estão sendo custeadas com os recursos captados pelo Fundo no âmbito de sua 2ª (segunda) emissão de cotas, encerrada em 03 de outubro de 2022, por meio da qual foram integralizadas Cotas no valor total de R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais), correspondente a aproximadamente 47% (quarenta e sete por cento) do Custo Limite das Obras. A diferença será custeada com os recursos a serem captados com a Oferta, desde que captado o Montante Mínimo da Oferta, observado o disposto abaixo.

O prazo para conclusão da construção e inauguração do Empreendimento é de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início das Obras (“**Prazo Limite das Obras**”), e não poderá ser postergado, nem prorrogado, exceto em situações de caso fortuito ou força maior, sendo que, para fins do Contrato de Locação, são considerados casos fortuitos ou de força maior: (i) lockdowns, ou outras restrições decorrentes de pandemia, decretados pelo Poder Público, que afetem as obras do Empreendimento ou a aprovação do Projeto; (ii) greves gerais ou parciais da indústria de construção civil ou de uma atividade que a afete diretamente; (iii) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução das obras do Empreendimento no prazo convencionado, como chuvas, terremotos, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; (iv) incêndios, explosões, quedas de aeronave, que afetem as obras do Empreendimento; (v) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento das Obras do Empreendimento; (vi) demora na execução dos serviços que são próprios de entidades públicas ou de empresas concessionárias de serviços públicos, incluindo atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica; (vii) exigências feitas pelo competente órgão,



decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à data de assinatura do Contrato de Locação; (viii) atraso das autoridades públicas na análise dos projetos submetidos para a aprovação, bem como na emissão de licenças e alvarás necessários para o andamento e conclusão das obras do Empreendimento, exceto quando o Fundo ou a Unimed concorrerem para este atraso, mediante o não cumprimento adequado de quaisquer solicitações realizadas por referidas autoridades ou mesmo demora injustificada no atendimento de tais solicitações, hipótese na qual o atraso não será considerado como caso fortuito/força maior; (ix) demora dos portos, decorrente de greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego ou outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização nas obras do Empreendimento, desde que comprovada a relação de “causa e efeito” e desde que o Fundo ou a Unimed não tenham dado causa; (x) absoluta falta de materiais e equipamentos no mercado necessários à construção do Empreendimento, devidamente comprovada, sem que exista possibilidade de substituição por similar de qualidade equivalente; (xi) decisões judiciais que determinem a paralisação das obras do Empreendimento ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que o Fundo ou a Unimed não as houver dado causa e nem contribuído, de nenhuma forma, direta ou indiretamente, para tanto; e (xii) superveniência de norma ou lei do poder público ou órgãos competentes que impliquem na modificação ou ajustes do projeto submetido à aprovação.

O Custo Limite das Obras foi fixado bom base no Contrato de Construção celebrado entre o Fundo e a Construtora, bem como no Contrato de Gerenciamento celebrado entre o Fundo e a Gerenciadora.

Adicionalmente, a Unimed subscreveu 1.440.000 (um milhão e quatrocentos e quarenta mil) Cotas da 2ª (segunda) emissão, das quais R\$ 300.000 (trezentas mil) cotas, representando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) foram integralizadas, sendo que o restante poderá ser integralizado em moeda corrente nacional, nos termos do “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras Avenças*”, celebrado entre a Unimed e o Fundo em 27 de setembro de 2022 (“**Compromisso de Investimento**”), mediante chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, na medida em que for identificada a necessidade de recursos para fazer frente ao pagamento do custo das obras do Empreendimento, caso em que o montante objeto da Chamada de Capital será equivalente ao montante necessário para custeio da obra do Empreendimento Imobiliário, descontados os recursos em caixa do Fundo na data de envio da notificação de chamada de capital. O Compromisso de Investimento permanecerá vigente até (i) a integralização da totalidade das cotas subscritas pela Unimed, ou (ii) captação pelo Fundo de recursos adicionais destinados ao custeio do Empreendimento em valor suficiente que, somado ao montante efetivamente integralizado pelo Investidor até então, seja suficiente para pagamento do Custo Limite das Obras, ou (iii) término completo das Obras do Empreendimento, evidenciado pela emissão do “Habite-se” correspondente pela autoridade competente, o que ocorrer primeiro. Na hipótese de extinção do Compromisso de Investimento nos termos dos itens “ii” e “iii” acima, as cotas não integralizadas pela Unimed deverão ser canceladas pelo Administrador, ficando a Unimed desobrigada a integralizá-las, para todos os fins de direito.

Ademais, nos termos da Cláusula 10 do Contrato de Locação, o Valor Mensal da Locação e/ou o Valor Total da Locação não sofrerão revisão judicial, uma vez que a locação do Empreendimento não está sujeita às condições previstas no Artigo 19 da Lei de Locações, para fins de revisão judicial do valor do aluguel, sendo que o Fundo e a Locatária renunciaram, de pleno direito, de forma irrevogável e irretratável, na data de celebração do Contrato de Locação, enquadrando-se, portanto, aos ditames do Artigo 54-A, § 1º da Lei de Locações, até o final do Prazo da Locação.

**SUGERE-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL, “II. RISCOS DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO”, NA PÁGINA 21, “III. RISCOS RELACIONADOS AO CONSTRUTOR”, NA PÁGINA 22, “IV. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO EM UM ÚNICO IMÓVEL”, NA PÁGINA 22, “VI. RISCO DE DISCUSSÃO JUDICIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO”, NA PÁGINA 22, “VII. RISCO DE VACÂNCIA DO IMÓVEL-ALVO”, NA PÁGINA 23, “V. RISCO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO EM VIRTUDE DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE**



COMPRA", NA PÁGINA 22, "VIII. RISCOS DECORRENTES DO AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO", NA PÁGINA 23, "XV. RISCO DE CRÉDITO", NA PÁGINA 28, "XVII. RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO", NA PÁGINA 25, "XVIII. RISCO RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES DO FUNDO E AO LOCATÁRIO", NA PÁGINA 26 "XXXV. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS", NA PÁGINA 30, "XLVI. RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE", NA PÁGINA 32, e "XLVII. RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", NA PÁGINA 32, TODAS DESTE PROSPECTO.

### Informações sobre o Locatário

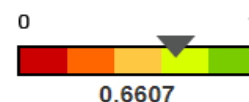
O Locatário do Empreendimento será a **UNIMED MACEIÓ COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA.**, sociedade cooperativa em responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, na Avenida Fernandes Lima, nº 313, Pinheiro, CEP 57057-450, inscrita no CNPJ sob o nº 12.442.737/0001-43. Pela natureza de suas atividades, a Unimed é entidade regulada pela Agência Nacional de Saúde Suplementar ("ANS"), a qual divulga anualmente o índice de desempenho dos participantes do sistema de saúde suplementar ("IDSS").

### Dados da operadora UNIMED MACEIO COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Nome Fantasia            | UNIMED MACEIÓ COOPERATIVA DE TRABALHO MEDICO |
| Registro ANS             | 32768-9                                      |
| CNPJ                     | 12.442.737/0001-43                           |
| Razão Social             | UNIMED MACEIO COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO |
| Situação do Registro ANS | Ativa                                        |
| Total de Consumidores    | 127.674                                      |
| Tipo                     | Operadora médico-hospitalar                  |
| Modalidade               | Cooperativa Médica                           |

[Voltar para consulta](#)

### IDSS da operadora 2022 (Ano-base 2021)



Fonte: Website de ANS, seção sobre o IDSS das instituições da saúde suplementar. Disponível no link: <[http://www.ans.gov.br/qualificacao\\_consumidor/informacoes\\_operadora.asp](http://www.ans.gov.br/qualificacao_consumidor/informacoes_operadora.asp)>. Acesso em 01 de março de 2023.

Da imagem acima, é possível extrair a informação de que a Unimed foi avaliada com a nota 0,6607 dentre as opções de zero a 1 (um).

**Mais dados sobre o IDSS da Unimed podem ser obtidos através do website da ANS, no link: <[http://www.ans.gov.br/qualificacao\\_consumidor/consulta\\_dados/pesquisa\\_operadora.asp#consulta\\_idss](http://www.ans.gov.br/qualificacao_consumidor/consulta_dados/pesquisa_operadora.asp#consulta_idss)>. Nesta página, digitar "Unimed Maceió" no campo "Nome da Operadora" e selecionar "Consultar".**

A Unimed é sociedade cooperativa sob responsabilidade limitada, com estrutura jurídica própria, constituída com fundamento na Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, tendo como finalidade social a congregação de profissionais médicos que se proponham a associar bens e serviços para o exercício de atividades econômicas de proveito comum e sem fins lucrativos. A Unimed é formada exclusivamente por médicos cooperados pessoas físicas, sendo que cada quota parte do capital social da Unimed é indivisível, intransferível a não associado. Além disso, a Unimed não possui valores mobiliários emitidos.

Em termos de governança, a possui os seguintes órgãos sociais: (i) Assembleia Geral; (ii) Conselho de Administração; (iii) Conselho Ético-Técnico; (iv) Conselho Fiscal. A Unimed não possui comitê de auditoria estatutário.

A Unimed é administrada pelo Conselho de Administração, composto por 7 (sete) membros, todos cooperados, nestes incluídos a totalidade da Diretoria Executiva, composta por 4 (quatro) membros.

### **Informações Financeiras**

As informações referentes à situação financeira da Unimed, incluindo valores relativos a valor de ativos e passivos (circulante e não circulante), capital social integralizado, patrimônio líquido, entre outros, encontram-se disponíveis nas demonstrações financeiras auditadas dos últimos três exercícios sociais estão disponíveis no *website* da rede Unimed, no link: <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia>, as quais são incorporados por referência a este Prospecto.

Mais informações sobre o Locatário encontram-se disponíveis no Estudo de Viabilidade, especialmente o item 5, do Anexo II do Estudo de Viabilidade, na página 121 deste Prospecto.

### **Opção de Compra**

O Fundo outorgou ao Locatário, de forma exclusiva, irrevogável, irreversível e irretroatável, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, uma Opção de Compra da totalidade do Imóvel e, conseqüentemente, do Empreendimento, por meio da qual o Locatário poderá, a seu exclusivo critério, nas datas pré-estabelecidas no Contrato de Locação, adquirir a totalidade do Imóvel, mediante o pagamento de preço de aquisição descrito no Contrato de Locação.

A Opção de Compra somente poderá ser exercida pelo Locatário: (i) a qualquer tempo dentro do período de 90 (noventa) dias anteriores do encerramento do Prazo da Locação; ou (ii) 15 (quinze) dias corridos após data de rescisão deste Contrato decorrente de culpa do Fundo, inclusive em caso de sua liquidação.

O preço de aquisição do Imóvel e do Empreendimento a ser pago pelo Locatário ao Fundo por ocasião do exercício da Opção de Compra será equivalente à média aritmética dos valores de avaliação do Imóvel indicados em três laudos, elaborados em conformidade com os termos da Instrução CVM 472 por três empresas avaliadoras distintas, dentre os nomes indicados no Contrato de Locação, sendo uma escolhida por cada Parte e a terceira em consenso. Os laudos de avaliação deverão ser elaborados pelas respectivas avaliadoras consoante um mesmo método de avaliação amplamente aceito no mercado a ser definido pelas partes do Contrato de Locação em comum acordo, observado o disposto no Anexo 12 da Instrução CVM 472, e que considere os rendimentos decorrentes do Empreendimento.

A Opção de Compra foi concedida pelo Fundo ao Locatário em contrapartida pela celebração do Contrato de Locação Atípica e fixação do Valor Mensal da Locação, não sendo devida pelo Locatário qualquer outro prêmio pela concessão da Opção de Compra.

Os procedimentos para exercício da Opção de Compra encontram-se descritos na Cláusula 18 do Contrato de Locação. **CASO A OPÇÃO DE COMPRA SEJA EXERCIDA, O FUNDO ALIENARÁ O IMÓVEL AO LOCATÁRIO, NOS TERMOS E CONDIÇÕES DESCRITAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, E SERÁ POSTERIOEMENTE LIQUIDADO NOS TERMOS DO REGULAMENTO. ASSIM, O HORIZONTE DE INVESTIMENTO DO COTISTA NO FUNDO PODERÁ SER REDUZIDO.** Recomenda-se que os Investidores tomem conhecimento do fator de Risco "Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra", na página 20 deste Prospecto.

#### 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 seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os 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.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DO COORDENADOR LÍDER OU DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

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 seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Consultor Especializado ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

##### I. Risco de Não Implementação da Política de Investimento

O Fundo tem como principal objetivo o recebimento dos rendimentos decorrentes do Contrato de Locação. No caso de efetiva construção do Empreendimento Imobiliário sofrer atrasos e interrupções, bem como caso o Fundo não encontre Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

##### Escala Qualitativa de Risco: Maior

##### II. Riscos de construção do Empreendimento e relacionados ao setor imobiliário

O prazo estimado da obra de construção do Empreendimento Imobiliário poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os valores e prazos pré-estabelecidos no contrato de construção. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da construção do Empreendimento Imobiliário pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção



ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da Construção do Empreendimento, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **III. Riscos Relacionados ao construtor**

O construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento Imobiliário pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **IV. Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel Alvo e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira em um único Imóvel Alvo, um único Empreendimento Imobiliário, e um único locatário;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **V. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra**

O Fundo outorgou ao Locatário a Opção de Compra. Deste modo, caso a Opção de Compra venha a ser exercida, o Fundo será liquidado, sendo as suas Cotas resgatadas, mediante o pagamento aos Cotistas em moeda corrente nacional do valor das Cotas do Fundo apurado quando da sua liquidação. Assim, o Cotista poderá, a qualquer momento a partir da data em que a Opção de Compra possa ser exercida, receber os seus recursos anteriormente ao prazo pretendido ou estimado, ficando o horizonte de investimento do Cotista reduzido. Além disso, após o término do prazo de locação, caso o Locatário não exerça a Opção de Compra do Imóvel Alvo, o Fundo poderá encontrar dificuldades em realizar sua alienação ou locação a terceiros;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### **VI. Risco de discussão judicial do Contrato de Locação**

A edição da Lei nº 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei nº 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**



## **VII. Risco de vacância do Imóvel**

Embora o Contrato de Locação estabeleça prazo de locação do Imóvel de 20 (vinte) anos, existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel Alvo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **VIII. Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção**

Apesar de o Contrato de Distribuição determinar o valor da obra, o Fundo estará sujeito, por razões alheias ao controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou do Coordenador Líder, ao aumento dos custos para desenvolvimento do Empreendimento. Nos termos do Contrato de Locação, caso o custo efetivo das obras supere os limites lá previstos, e o valor excedente não seja coberto pelo seguro de obra e nem possua o Fundo saldo em caixa em excesso a reserva de custos e despesas correspondente a 5% do patrimônio líquido do Fundo, o valor excedente, observada a mencionada reserva, deverá ser arcado pela Unimed. Contudo, caso a Unimed não aporte novos recursos, as obras poderão ser paralisadas e o Fundo poderá sofrer prejuízos que poderão afetar negativamente o investimento feito pelos Investidores;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **IX. 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 consequente 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, consequentemente aos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XI. Risco de crédito**

A rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir garantia de carta de fiança bancária emitida por uma instituição financeira autorizada, no valor equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes o valor mensal da locação vigente na data da contratação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede do Administrador;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XII. Riscos relacionados à garantia da locação do Imóvel**

Não há garantia de que a garantia de seguro-fiança, prevista no Contrato de Locação em favor do Fundo, sejam efetivamente contratada ou que será suficiente em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, a referida garantia não seja efetivamente contratada ou não seja suficiente, os resultados do Fundo serão materialmente afetados.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XIII. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XIV. Riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19)**

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo. Essas políticas influenciaram o comportamento do mercado financeiro, de capitais e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Em razão disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Inexistem eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação do COVID-19 e de uma pandemia e, como resultado, o impacto final do surto do COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XV. Riscos de liquidez das Cotas**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XVI. Risco de liquidez da carteira do Fundo**

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

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

o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a conclusão da construção do Empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, existe o risco de descumprimento, por fatores fora do controle do Fundo, do Administrador e do Gestor, dos prazos fixados no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando ao prazo de início e término das Obras do Empreendimento, bem como dos prazos para obtenção do Habite-se e verificação das condições necessárias para imissão do Locatário na posse do Empreendimento e início do prazo de locação. Os Investidores devem ter ciência de que eventuais atrasos ou descumprimento dos referidos prazos poderão impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ademais, a rentabilidade e o horizonte do investimento poderão ser afetados negativamente pelo exercício da Opção de Compra pelo Locatário (veja fator de risco "VI. Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra" acima);

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**



## **XVIII. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo e ao Locatário**

a rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação do Imóvel Alvo, nos termos do Contrato de Locação, de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, o Fundo estará exposto preponderantemente à capacidade de pagamento do Locatário;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XIX. Risco de desvalorização**

o Imóvel Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião 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 hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel Alvo e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XX. Riscos inerentes à propriedade do Imóvel Alvo**

O Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e conseqüentemente, pelos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

## **XXI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação e regulamentação**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário;

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**



## XXII. Risco tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido. Ademais, não há garantias de que o tratamento tributário conferido aos Cotistas do Fundo seja permanente, podendo ser alterado por meio de reformas aprovadas pelo legislador. Eventuais alterações no tratamento tributário atualmente conferido a cotistas de fundos imobiliários podem implicar redução dos rendimentos e ganhos do investimento realizado;

### Escala Qualitativa de Risco: Maior

## XXIII. Risco de exposição associado à venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos Imóveis Alvo que venham a integrar do patrimônio do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, hospitais, escritórios, shopping centers, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida;

### Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **XXIV. Risco de regularidade dos imóveis**

O Fundo e/ou os veículos que venham a ser 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, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **XXV. Riscos decorrentes de eventos da natureza**

Eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, consequentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **XXVI. Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **XXVII. Risco de não contratação de seguro**

Apesar de o Contrato de Locação prever a contratação de seguros relativos às obras do Empreendimento e ao Imóvel Alvo, o Fundo está sujeito ao risco de não contratação e/ou pagamento do(s) prêmio(s) de tais seguros pelo Locatário, o que pode acarretar prejuízos ao Fundo em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### **XXVIII. Risco de não verificação de condições precedentes**

O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das condições precedentes lá descritas consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das condições precedentes. A verificação do atendimento cumulativo das condições precedentes acima referidas será feita pelo Coordenador Líder até a data de obtenção do registro da Oferta, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento 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 devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

Poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### **XXX. Riscos de não concretização da Oferta**

Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento 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 devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas subscritas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### **XXXI. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. Nos termos da regulamentação em vigor e conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o "Risco relativo à concentração e pulverização" descrito acima. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### **XXXII. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**



### **XXXIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos**

as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XXXIV. Riscos das contingências ambientais**

Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do Contrato de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XXXV. Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, sendo que, nos termos do Contrato de Locação, o Locatário pode realizar as atividades de manutenção, caso em que os valores deverão ser ressarcidos pelo Fundo ou deduzidos do valor do aluguel. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel Alvo, se for o caso;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XXXVI. Risco de alteração da legislação e regulação**

A legislação e/ou a regulação aplicáveis ao Imóvel Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária, legislação imobiliária e regulação da CVM e autorregulação da ANBIMA estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**



### **XXXVIII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes**

Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XL. Risco regulatório**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e regulamentação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XLI. Risco jurídico**

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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas;

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XLII. Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada; e

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XLIV. Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador 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: Médio**

### **XLV. Risco de mercado das Cotas do Fundo**

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

### **XLVI. Risco do Estudo de Viabilidade**

O Consultor Especializado foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Consultor Especializado, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar assertivo em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelos mercados imobiliário ou hospitalar, os quais, por sua vez, podem ser afetados por fatores exógenos e inesperados, tais como riscos relacionados a pandemia do novo coronavírus (COVID-19), guerras, greves, paralisações e ou outros eventos exógenos e inesperados;

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

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

O Fundo, o Administrador, o Consultor Especializado, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, da lâmina 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: Médio**

## **XLVIII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas;

## **XLIX. Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Gestor, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **L. Risco relativo às novas emissões**

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

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LI. Risco de diluição**

Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LII. Riscos de governança**

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum;

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LIIII. Risco de alteração do Regulamento**

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas;

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LIV. Propriedade das Cotas e não dos imóveis**

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

##### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LV. Risco de desapropriação**

Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, o Imóvel Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LVI. Risco de governança:**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias;

##### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LVII. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador**

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 ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo 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



objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

*Escala Qualitativa de Risco: Menor*

#### **LVIII. 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**

#### **LIX. Risco de desligamento de Instituição Consorciada**

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Instituições Consorciadas. 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 da Instituição Consorciada.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### **LX. 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 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**

#### **LXI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado 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 Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Menor**

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

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

### **Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil, à economia brasileira e do setor de saúde suplementar são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS e Cadastro Nacional de Estabelecimento de Saúde – CNES. 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. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.



## 5. CRONOGRAMA TENTATIVO

Segue abaixo cronograma tentativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos                                                                                                                                 | Data prevista <sup>(1) (2) (3)</sup> |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.                | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e do Pedido de Listagem e Admissão à Negociação na B3                                  | 10/03/2023                           |
| 2.                | Divulgação do Aviso ao Mercado, publicação do Prospecto Preliminar e Início das Apresentações a Potenciais Investidores                 | 13/03/2023                           |
| 3.                | Recebimento das primeiras exigências da CVM relativas à Oferta                                                                          | 10/04/2023                           |
| 4.                | Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativos à Oferta na CVM                                                     | 28/04/2023                           |
| 5.                | Divulgação de Comunicado ao Mercado de Alteração de Cronograma                                                                          | 28/04/2023                           |
| 6.                | Reapresentação do Prospecto Preliminar                                                                                                  | 02/05/2023                           |
| 7.                | Início do Período de Reserva e recebimento dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento dos Investidores                             | 09/05/2023                           |
| 8.                | Recebimento das exigências da CVM relativas aos Vícios Sanáveis                                                                         | 15/05/2023                           |
| 9.                | Protocolo de requerimento para atendimento das exigências relativos aos vícios sanáveis na CVM e reapresentação do Prospecto Preliminar | 19/05/2023                           |
| 10.               | Obtenção do Registro da Oferta da CVM                                                                                                   | 24/05/2023                           |
| 11.               | Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo                                                              | 25/05/2023                           |
| 12.               | Encerramento do Período de Reserva                                                                                                      | 12/07/2023                           |
| 13.               | Procedimento de Alocação                                                                                                                | 13/07/2023                           |
| 14.               | Data de Liquidação da Oferta                                                                                                            | 18/07/2023                           |
| 15.               | Data máxima para encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento                                                         | 19/11/2023                           |

<sup>(1)</sup> As datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser qualificada como modificação da Oferta.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 40 deste Prospecto.

<sup>(3)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

### *Histórico das negociações*

A Primeira e Segunda Emissões do Fundo foram objeto de ofertas públicas realizadas sob o regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, tendo sido encerradas, respectivamente, em 20 de abril de 2021 e 03 de outubro de 2022 ("**Primeira e Segunda Emissões**").

Durante a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas. Durante a Segunda Emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas.

As cotas da Primeira Emissão e da Segunda Emissão do Fundo não estão registradas para negociação nos mercados administrados pela B3, razão pela qual a divulgação neste Prospecto das cotações mínima, média e máxima das Cotas, consoante item 6.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, não é aplicável. Não obstante, por ocasião da Oferta, as Cotas da 3ª Emissão e das cotas das emissões anteriores serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

### *Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas*

De acordo com o item 9.3 do Regulamento, no âmbito de novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas, na hipótese de deliberação por ato do Administrador), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, bem como, à critério do Administrador, poderá haver a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação.

No âmbito da presente Emissão, os cotistas do Fundo renunciaram ao seu Direito de Preferência para subscrição de Cotas da Emissão, nos termos da ata da AGC 3ª Emissão, de modo que a não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta.

No âmbito de novas emissões, a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiros cessionários no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de 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 Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido nos termos da Instrução CVM 472 e da regulamentação editada pela CVM a respeito das ofertas públicas, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso as Cotas não estejam depositadas na B3, a data de corte do direito de preferência será a data de divulgação de fato relevante no caso de oferta pública das Cotas da Nova Emissão.

Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no endereço do Escriturador, a ser indicado nos respectivos documentos da nova emissão.



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

Os cotistas que não subscreverem as Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante Total da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 1,95% (um por cento e noventa e cinco centésimos por cento).

A posição patrimonial do Fundo, considerando somente as Cotas já integralizadas, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

| Quantidade de Cotas do Fundo (28/02/2023) | Patrimônio Líquido do Fundo (28/02/2023) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas (28/02/2023) (R\$) |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1.110.000                                 | 115.225.116,30                                 | 103,806411                                     |

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

| 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        | 1.110.000                    | 2.260.000                                  | R\$ 230.225.116,30                                                            | R\$ 101,87                                                                   |
| 2        | 1.110.000                    | 2.360.000                                  | R\$ 240.225.116,30                                                            | R\$ 101,79                                                                   |
| 3        | 1.110.000                    | 2.672.500                                  | R\$ 271.475.116,30                                                            | R\$ 101,58                                                                   |

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de fevereiro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 60 deste Prospecto.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Total da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 60 deste Prospecto.

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante Total da Oferta acrescido do Lote Adicional, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 60 deste Prospecto.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28 de fevereiro 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 ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO" NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.**

#### **Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação**

O Valor Nominal Unitário foi fixado na AGC 3ª Emissão com base no valor patrimonial das cotas, com aplicação de desconto considerando o valor da cota nas emissões anteriores as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme orientação do Gestor, nos termos do item 9.4. item "a" do Regulamento.

O Valor Nominal Unitário será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

### ***Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas***

Nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador, conforme aplicável. As Cotas serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da Oferta e a divulgação do formulário de liberação à negociação das Cotas da B3.

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

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

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. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Sugere-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 21 a 36 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 21 A 36 DESTA PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

### ***Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta***

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) Deferir requerimento de modificação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor;
- (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou
- (iii) caso a situação descrita no caput acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor.

A modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta pela CVM, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, à aprovação prévia da CVM. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM não demanda aprovação prévia da CVM, porém, será analisada no decorrer do período de análise do registro, observado o disposto na Resolução CVM 160.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160. A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e o Gestor, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Coordenador Líder.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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



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 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. O disposto aqui não se aplica à hipótese de modificação da Oferta em melhoramento das condições da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do Contrato de Distribuição com uma das suas partes, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições estabelecidas, importa no cancelamento do registro da oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70, da Resolução CVM 160. A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação.

O Fundo, bem como as Instituições Participantes da Oferta, devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas neste Contrato e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, 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 da





respectiva revogação da aceitação à Oferta (**“Procedimentos para Restituição de Valores”**), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta.

Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. 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 artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### ***Eventuais Condições a que a Oferta está submetida***

#### ***Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada***

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

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

#### ***Taxa de Ingresso e Taxa de Saída***

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

#### ***Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo***

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor ou o Consultor Especialização, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

### ***Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores***

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

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

A Oferta foi aprovada pela AGC 3ª Emissão, cujo teor pode ser lido no Anexo B a este Prospecto.

### ***Regime de distribuição***

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

### ***Plano de Distribuição***

O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores, conforme cronograma indicado neste Prospecto; (ii) deverá ser observada, ainda, o Investimento Mínimo. Não há qualquer outra limitação à subscrição de cotas por qualquer Investidor.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado deverão realizar a distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (1) os Investidores Não Institucionais; e (2) os Investidores Institucionais;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, será disponibilizado Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado será divulgado conforme cronograma descrito no Prospecto e, anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para os potenciais Investidores, durante as quais o Prospecto Preliminar também será disponibilizado;
- (iii) materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores poderão ser utilizados no período em que Oferta esteja a mercado, sem a necessidade de aprovação prévia pela CVM, sendo certo que tais materiais serão divulgados pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder nos locais elencados no art. 13, I e III, da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, prazo no qual referidos materiais também serão encaminhados à CVM;



- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva firmado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160, e as ordens de investimento firmada pelos Investidores Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Institucional;
- (v) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas deverá enviar a respectiva ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção "Oferta Institucional" abaixo;
- (vi) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas deverá enviar o respectivo Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, inclusive o Distribuidor Contratado, conforme disposto no item "Oferta Não Institucional" abaixo;
- (vii) durante o Período de Reserva, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, do atingimento do Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (viii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (ix) observado o Artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no art. 13 da Resolução CVM 160, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (x) simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar à CVM e à B3 versão eletrônica do Anúncio de Início de distribuição e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;
- (xi) os Investidores que tiverem os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, alocados no âmbito da Oferta, deverão integralizar as Cotas subscritas na Data de Liquidação e assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) até a Data de Liquidação, o Administrador, ouvido o Consultor Especializado e em comum acordo com o Gestor e o Coordenador Líder, poderá optar pela emissão do Lote Adicional com objetivo de atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (xiii) a colocação das Cotas da 3ª Emissão será realizada de acordo com os prazos e procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 79 da Resolução CVM 160.



### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. No mínimo, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão diminuir ou aumentar, até o limite do Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que eventualmente vierem a ser emitidas, a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, de acordo com a demanda pelas Cotas.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos descritos neste Contrato e no Prospecto.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

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

- (i) cada Investidor Não Institucional poderá apresentar um ou mais Pedidos de Reserva, a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii) serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação", na página 52 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor Não Institucional serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional, nos termos previstos na Seção "Critério de Colocação da Oferta Institucional", na página 50 do presente Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores Não Institucionais;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iii" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor Não Institucional, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e

- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Reserva tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 40 do presente Prospecto, e a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas prevista nesta Seção “Critério de Colocação da Oferta Institucional”, na página 50 do presente Prospecto.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, hipótese na qual os Pedidos de Reserva exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional. (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Não Institucional, na Data de Liquidação, conforme previsto no item “v” acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Pedido de Reserva; (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 40 do presente Prospecto; e (d) divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 65, §5º, da Resolução CVM 160.

Sugere-se aos Investidores Não Institucionais interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção “Fatores de Risco”, na página 21 do presente Prospecto Definitivo; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes deste Prospecto. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

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

Caso a quantidade total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Total da Oferta, sem

considerar as Cotas do Lote Adicional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional, sendo que cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais estarão limitados ao montante máximo de R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) (inclusive), será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Reserva poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou, então, aumentá-la a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver o respectivo Pedido de Reserva integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido 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 Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um 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 que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, tanto do Coordenador Líder quanto do Gestor ou do Administrador, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, inclusive Pessoas Vinculadas, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, neste Prospecto Definitivo e os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão apresentar as respectivas ordens de investimento ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (ii) os Investidores Institucionais deverão, necessariamente, indicar sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de modo que serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto na Seção "Procedimento de Alocação", na página 52 do presente Prospecto;



- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos necessários para participar da Oferta Institucional, para então apresentar a sua ordem de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada Investidor Institucional subscreverá e o valor a ser integralizado; e
- (v) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item “iv” acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor Institucional, a respectiva ordem de investimento será automaticamente cancelada pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Montante Total da Oferta, hipótese na qual as ordens de investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional. (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Institucional, na Data de Liquidação, conforme previsto no item “v” acima, e consequente cancelamento automático da respectiva ordem de investimento; (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos em caso de modificação, revogação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 56 do presente Prospecto; e (d) divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 65, §5º, da Resolução CVM 160.

**OS INVESTIDORES INSTITUCIONAIS QUE NÃO SE ENQUADRAM NA CONDIÇÃO DE (I) INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E DEMAIS INSTITUIÇÕES AUTORIZADAS A FUNCIONAR PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL; (II) COMPANHIAS SEGURADORAS E SOCIEDADES DE CAPITALIZAÇÃO; (III) ENTIDADES ABERTAS E FECHADAS DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR; (IV) FUNDOS PATRIMONIAIS; (V) FUNDOS DE INVESTIMENTO REGISTRADOS NA CVM; OU (VI) INVESTIDORES NÃO RESIDENTES COM QUALIFICAÇÃO ANÁLOGA ÀS DAS CATEGORIAS ELENCADAS NOS INCISOS I A VI NOS SEUS RESPECTIVOS PAÍSES DE ORIGEM, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 2º DA RESOLUÇÃO CVM 27, DEVERÃO FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO POR MEIO DE PEDIDO DE RESERVA.**

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

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, 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.



### Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva, exceto pelo Distribuidor Contratado, que efetuará a distribuição das Cotas junto aos Investidores, os quais deverão, contudo, encaminhar seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ao Coordenador Líder, que deverá remetê-los à B3, e adotar as demais providências necessárias para a liquidação das Cotas subscritas, nos termos do Contrato de Distribuição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta (isto é, sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

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

### Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 19 de novembro de 2023.

### Período de Reserva

Os Investidores poderão realizar suas respectivas reservas no período que se inicia em 24 de maio de 2023 (inclusive) e encerra em 11 de julho de 2023 (inclusive), no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento.

### Procedimento de Alocação e Liquidação

O Procedimento de Alocação e Liquidação será conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta perante a CVM, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, do atingimento do Montante Total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, III, da Resolução CVM 160.

Com base nas informações disponibilizadas pela B3 e/ou pelo Escriturador, durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) houve excesso de demanda, sendo que, diante dessas informações, o Coordenador Líder definirá se haverá a liquidação da Oferta, bem como o seu volume final.

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, podendo ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou do Administrador.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Distribuidor Contratado, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do art. 13, da Resolução CVM 160.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço por Cota, acrescido da respectiva Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta, isto é, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas

Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração as Cotas do Lote Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.**

#### Formas de Reserva, Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento durante o Período de Reserva, de acordo com o Plano de Distribuição e os procedimentos da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional.

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA.

A integralização de cada uma das Cotas da 3ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 3ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 3ª Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A liquidação das Cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Período de Reserva de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo"). Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores ao Coordenador Líder, do Distribuidor Contratado, do Administrador e da CVM, da B3, e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Não foi adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

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

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado secundário de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

#### **Formador de Mercado, Contrato de Estabilização, Garantia de Liquidez e Lote Suplementar**

O Fundo não contará com o serviço de formador de mercado, estabilização, garantia de liquidez e não haverá opção de emissão de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

#### **Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas na Oferta ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, salvo se ao final do Período de Reservas (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, constante do Anexo E deste Prospecto, foi elaborado pelo Consultor Especializado e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor, o Consultor Especializado, o Coordenador Líder e o Administrador não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472, da Resolução CVM 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Consultor Especializado e do Gestor.





## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Consultor Especializado e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. A remuneração pela contratação do Gestor como Distribuidor Contratado para os serviços de distribuição prestados ao Fundo e a pela contratação do Administrador para os serviços de estruturação da Oferta somente se dará por meio da Taxa de Distribuição Primária, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 21 e do item 2.3.4 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, sendo certo que, caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária sejam insuficientes, o Distribuidor Contratado e o Administrador receberão as respectivas remunerações até o limite disponível da Taxa de Distribuição Primária, nada mais sendo devido pelo Fundo a tais prestadores de serviços para além dos valores decorrentes da Taxa de Distribuição Primária.

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Gestor.

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

### **Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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



## **Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado**

Na data deste prospecto, o Administrador e o Consultor Especializado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento para os quais o Consultor Especializado presta serviços de consultoria especializada, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Consultor Especializado.

O Administrador e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

Na data deste prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento do Coordenador Líder e o Consultor Especializado**

Na data deste prospecto, o Coordenador Líder e o Consultor Especializado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento do Consultor Especializado com o Gestor**

Na data deste prospecto, o Consultor Especializado e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Consultor Especializado e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento do Consultor Especializado com o Auditor Independente**

Na data deste prospecto, o Consultor Especializado e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Consultor Especializado e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente**

Na data deste prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### **Condições relevantes do Contrato de Distribuição**

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, até a data do registro da Oferta devem ser verificadas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos neste Contrato;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, o Aviso ao Mercado, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no presente Contrato ("**Documentos da Oferta**");
- (iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) obtenção do registro para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pelo Fundo, pelo Consultor Especializado e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Especializado e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Especializado e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador;
- (viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Especializado e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;
- (ix) obtenção de declaração emitida pelo Administrador, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Administrador constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;





- (x) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo, pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas), pelo Consultor Especializado e pelo Gestor;
- (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador, da Unimed e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor, da Unimed e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador, da Unimed e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pelo Administrador, pela Unimed e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Gestor, do Administrador, da Unimed e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador, da Unimed, do Consultor Especializado e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xv) cumprimento, pelo Fundo e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 abaixo e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir do dia 03 de janeiro de 2022, e do "Código para Distribuição de Produtos de Investimento", vigente a partir do dia 05 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA ("**Códigos ANBIMA**"), quando aplicável;
- (xvii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das

atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

- (xviii)** verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xix)** que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Consultor Especializado e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xx)** acordo entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxi)** que o Contrato de Locação esteja em vigor; e
- (xxii)** Entrega ao Coordenador Líder, pelo assessor legal contratado, de opinião legal a respeito da Emissão e da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima, a serem verificadas até a data do registro da Oferta, e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

Além do Coordenador Líder e do Distribuidor Contratado, as Instituições Consorciadas poderão integrar o processo de distribuição das Cotas, desde que sob os termos e condições deste Contrato. Não serão contratados outros coordenadores além do Coordenador Líder. Exceto pelo Distribuidor Contratado, cuja contratação é formalizada no Contrato de Distribuição, a adesão das Instituições Consorciadas à Oferta será realizada por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre as Instituições Consorciadas e o Coordenador Líder. A remuneração das Instituições Consorciadas será paga pelo Coordenador Líder, mediante dedução da Remuneração do Coordenador Líder (abaixo definida).

### **Instituições Participantes da Oferta**

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição das Cotas.

As seguintes instituições financeiras aceitaram participar da Oferta: Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, Banco BTG Pactual S.A., CM Capital Markets CCTVM Ltda., Genial Institucional CVM S.A., Genial Investimentos CVM S.A., ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Itaú Corretora de Valores S.A., Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM. Ltda., Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Nova Futura CTVM Ltda., NU Invest Corretora de Valores S.A., Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., Toro Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e Vitreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Instituições Consorciadas" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e o Distribuidor Contratado, as "Instituições Participantes da Oferta"), as quais formalizaram sua adesão ao processo de distribuição das Cotas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 66 deste Prospecto.

### **Demonstrativo dos Custos de Distribuição**

| <b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) <sup>(1)</sup></b> | <b>TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (%)</b> | <b>TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)</b> | <b>PREÇO POR COTA (R\$)</b> | <b>VALOR LÍQUIDO POR COTA (R\$)</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 100,00                                             | 3,80                                     | 3,80                                       | 103,80                      | 100,00                              |

<sup>(1)</sup> Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

| <b>COMISSÕES E DESPESAS</b>                                  | <b>CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$)</b> | <b>CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$)</b> | <b>% EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA</b> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Comissão de Coordenação e Estruturação                       | 150.000,00                         | 0,12                                 | 0,120%                                          |
| Tributos Comissão de Estruturação                            | 16.021,03                          | 0,01                                 | 0,013%                                          |
| Comissão de Distribuição                                     | 2.500.000,00                       | 2,00                                 | 2,000%                                          |
| Tributos Comissão de Distribuição                            | 267.017,16                         | 0,21                                 | 0,214%                                          |
| Comissão de Estruturação do Consultor Especializado          | 1.500.000,00                       | 1,20                                 | 1,200%                                          |
| Tributos Comissão de Estruturação do Consultor Especializado | 0,00                               | 0,00                                 | 0,000%                                          |
| Assessores legais                                            | 120.000,00                         | 0,10                                 | 0,096%                                          |
| Taxa de Registro de Emissor B3                               | 0,00                               | 0,00                                 | 0,000%                                          |
| Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3            | 14.734,30                          | 0,01                                 | 0,012%                                          |
| Taxa de Liquidação B3 (fixo)                                 | 44.202,96                          | 0,04                                 | 0,035%                                          |
| Taxa de Liquidação B3 (variável)                             | 43.750,00                          | 0,04                                 | 0,035%                                          |
| Taxa de fiscalização da CVM                                  | 46.875,00                          | 0,04                                 | 0,038%                                          |
| Taxa ANBIMA                                                  | 17.451,00                          | 0,01                                 | 0,014%                                          |
| Despesas de marketing, Roadshow e Publicações                | 15.000,00                          | 0,01                                 | 0,012%                                          |
| Taxa de Listagem                                             | 12.354,00                          | 0,01                                 | 0,010%                                          |

| COMISSÕES E DESPESAS    | CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$) | CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$) | % EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Total de Custos:</b> | 4.747.405,44                | 3,80                          | 3,80%                                    |





## 12. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

### Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 15, da Instrução CVM 472:

| Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM nº 472                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                         | Localização no Regulamento                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 2.2                                                  |
| A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                         | Capítulo "2. OBJETO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO"   |
| a)                                                                                                                                                                                                                                     | a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;     | Cláusula 2.2                                                  |
| b)                                                                                                                                                                                                                                     | a especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas; | Cláusulas 2.2.2, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7., 2.2.11, 3.1.1 e 12.3.1 |
| c)                                                                                                                                                                                                                                     | os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;                                                                                                                                    | Cláusulas 2.2, 2.2.4., 2.2.5, 2.3, 2.3.1                      |
| d)                                                                                                                                                                                                                                     | a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;                        | Cláusula 2.3.1                                                |
| e)                                                                                                                                                                                                                                     | a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e                                                                                                                                                                      | Cláusulas 2.2.2 e 2.2.5.                                      |
| f)                                                                                                                                                                                                                                     | localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;                                                                                                                    | Cláusula 2.2.2                                                |
| O prazo de duração do fundo;                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 1.2                                                  |
| Taxas de administração e desempenho, se for o caso;                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusulas 5.1 e 5.3                                           |
| Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 5.4                                                  |
| Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 9.2                                                  |
| Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 9.2.3                                                |
| Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;           |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 9.3                                                  |
| Critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 9.4                                                  |
| Data de encerramento do exercício social;                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 11.2                                                 |
| Política de distribuição de rendimentos e resultados;                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 10.1                                                 |
| Qualificação do administrador;                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusula 3.1                                                  |
| Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo; |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusulas 3.1.1 e 3.1.3                                       |
| Critérios para a remuneração do administrador;                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                         | Cláusulas 5.1, 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3                           |



| Informações mínimas do artigo 15 da Instrução CVM nº 472                                                                                                                                                                                                                                | Localização no Regulamento                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;                                                                                                                                         | Capítulos "7 - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS" e "8 - REPRESENTANTE DOS COTISTAS" |
| Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;                                                                                                  | Capítulo "12 - LIQUIDAÇÃO" e Cláusulas 4.3 e 7.1.(vii)                          |
| Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias; | Cláusula 9.1.2.1                                                                |
| Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;                                                                                                                                                            | N/A                                                                             |
| Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;                                                                                                                              | Cláusula 9.1.2.3                                                                |
| Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;                                                                                                                                                                                                                     | Cláusula 3.2.1                                                                  |
| Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;                                                                                                                                                                                          | N/A                                                                             |
| A contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e                                                                                                                                                                                                             | N/A                                                                             |
| Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, desta Instrução.                                                                  | Cláusulas 8.1 e 8.1.3                                                           |

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no item "3. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO" do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta, ainda, do Anexo C deste Prospecto.

### Demonstrações financeiras e informes

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes website:

- CVM:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário UNIMED INVESTCOOP NACIONAL"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- Fundo:

<https://coinalvares.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/> (neste *website*, localizar "FII UNIMED INVESTCOOP NACIONAL", selecionar, clicar em "Informe Mensal", "Informe Trimestral", ou "Informe Anual" e efetuar o download).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. O Administrador contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

As informações referentes ao Gestor e ao Administrador são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes website:

- CVM:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ do Administrador no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado).

- Administrador:

<https://coinalvares.com.br/sobre/compliance> (neste *website*, clicar no documento desejado e efetuar o download).

- Gestor:

<https://www.investcoop.com.br/biblioteca/>

As informações referentes da Unimed são incorporadas por referência a este Prospecto e encontram-se disponíveis nas demonstrações financeiras auditadas dos últimos três exercícios sociais estão disponíveis no *website* da rede Unimed, no link: <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia>, as quais são incorporados por referência a este Prospecto.

### 13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrador</b>                    | <p><b>COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, São Paulo – SP</p> <p>A/C: Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles / Rubens dos Reis Andrade</p> <p>Tel.: (11) 3035-4141</p> <p>E-mail: <a href="mailto:admfundoimobiliario@coinvalores.com.br">admfundoimobiliario@coinvalores.com.br</a></p> <p>Website: <a href="https://coinvalores.com.br/">https://coinvalores.com.br/</a></p>                                                              |
| <b>Coordenador Líder</b>                | <p><b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000</p> <p>A/C: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo / Raíza S.T. Ikeda</p> <p>Telefone: (11) 3576-6970</p> <p>E-mail: <a href="mailto:mercadodecapitais@guid.com.br">mercadodecapitais@guid.com.br</a> / <a href="mailto:juridico@guid.com.br">juridico@guid.com.br</a> / <a href="mailto:lpereira@guid.com.br">lpereira@guid.com.br</a></p> <p>Website: <a href="https://www.guide.com.br/">https://www.guide.com.br/</a></p> |
| <b>Gestor e Distribuidor Contratado</b> | <p><b>INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.</b></p> <p>Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01410-901, São Paulo – SP</p> <p>A/C: Fábio Gomes de Oliveira</p> <p>Telefone: (11) 3265-9729</p> <p>E-mail: <a href="mailto:atendimento@investcoop.com.br">atendimento@investcoop.com.br</a></p> <p>Website: <a href="https://www.investcoop.com.br/">https://www.investcoop.com.br/</a></p>                                                                                                                                           |
| <b>Consultor Especializado</b>          | <p><b>XVI CONSULTORIA, TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO GERENCIAL LTDA.</b></p> <p>Avenida Luiz Eduardo T. Prado, nº 800 - Torre 1 - 8º andar, Sala 801, Iguatemi Business - Vila do Golfe, Ribeirão Preto - SP, 14027-250.</p> <p>A/C: Ulisses R. Silva</p> <p>Telefone: (16) 3236-7394</p> <p>E-mail: <a href="mailto:contato@xvifinance.com.br">contato@xvifinance.com.br</a></p> <p>Website: <a href="https://xvifinance.com.br/">https://xvifinance.com.br/</a></p>                                                                                             |
| <b>Escriturador</b>                     | <p><b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b></p> <p>Av. Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo – SP</p> <p>A/C: Vinicius Daniel Pagliaci da Rocha</p> <p>Telefone: (11) 3138-6856</p> <p>E-mail: <a href="mailto:vinicius.rocha@bancodaycoval.com.br">vinicius.rocha@bancodaycoval.com.br</a></p> <p>Website: <a href="http://www.daycoval.com.br/">www.daycoval.com.br/</a></p>                                                                                                                                                                     |



#### **Assessor Legal da Oferta FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS**

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices,  
Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo – SP  
A/C: Fernanda Amaral / Tatiana Altemari / Lucas Peres  
Telefone: (11) 3728-8100  
Fax: (11) 3728-8101  
E-mail: famaral@freitasleite.com.br/  
taltemari@freitasleite.com.br e lperes@freitasleite.com.br  
Website: www.freitasleite.com.br

#### **Auditor Independente do Fundo**

#### **MOORE METRI AUDITORES S/A**

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, Bloco B,  
Sala 808 – Centro CEP 89201-906, Joinville – SC  
A/C: Moacir Lucindo  
Telefone: (47) 3422-6474  
E-mail: mlucindo@moorebrasil.com.br  
Website: www.moorebrasil.com.br

### **A DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DO FUNDO SE ENCONTRA ATUALIZADO E A DECLARAÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO 160 ENCONTRAM-SE, RESPECTIVAMENTE, NO ANEXO DA PÁGINA 115.**

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo. As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

#### Administrador

#### **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, São Paulo – SP  
A/C: Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles / Rubens dos Reis Andrade  
Tel.: (11) 3035-4141  
E-mails: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br  
Website: <https://coinvalores.com.br/>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte a página do Fundo no endereço: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios>, localizar “FII UNIMED INVESTCOOP NACIONAL”, clicar em “Saiba Mais” e localizar o Prospecto.

#### Coordenador Líder

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000  
A/C: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo / Raíza S.T. Ikeda  
Telefone: (11) 3576-6970  
E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br / lpereira@guide.com.br  
Website: <https://guide.com.br/>

Para acesso ao Prospecto, consulte: <https://guide.com.br/> neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundo Imobiliário", selecionar "Em andamento", localizar "UMED11 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL" e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto".

#### Distribuidor Contratado

#### **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01410-901, São Paulo – SP

A/C: Fábio Gomes de Oliveira

Telefone: (11) 3265-9729

E-mail: [atendimento@investcoop.com.br](mailto:atendimento@investcoop.com.br)

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

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.investcoop.com.br/oferta-publica/>. Em seguida, clicar em "Lista de ofertas em andamento", depois clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário UNIMED INVESTCOOP NACIONAL", e na sequência, em "Prospecto".

#### **CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340,  
2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: <http://www.cvm.gov.br>

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar "Fundo de Investimento Imobiliário UNIMED INVESTCOOP NACIONAL", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

#### **Fundos.NET**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário UNIMED INVESTCOOP NACIONAL"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

#### **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investicoop Nacional- 3ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

## 14. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### *Informações Relevantes do Fundo*

#### **Base legal**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

#### **Público-alvo**

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

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

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas (“**Cotistas**”) a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento hospitalar, assistencial e de saúde em geral, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

Os recursos do Fundo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo, por decisão do Administrador, após recomendação da Gestora e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando:

- (i) auferir ganhos de capital por meio de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários hospitalares, assistenciais ou de promoção da saúde complementar nos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio para posterior alienação de imóveis beneficiados, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (ii) auferir renda por meio de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários hospitalares, assistenciais ou de promoção da saúde complementar nos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio para locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais Ativos Alvo; e
- (iv) auferir rendimentos advindos dos Ativos de Renda Fixa

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo 2 do Regulamento.

#### **Administração, controladoria, escrituração e custódia**

O Fundo é administrado pela **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA S.A.**, devidamente credenciado e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.017, de 26 de junho de 2000, a qual também prestará os serviços de controladoria de ativos. Os serviços de escrituração das Cotas do Fundo são prestados pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNP sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado e autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tendo delegado ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os direitos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes

do patrimônio do Fundo. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Nos termos do art. 30 da Instrução CVM 472, são obrigações do Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

### **Gestão da carteira do Fundo**

A carteira do Fundo é gerida pela **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas. O Gestor será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, bem como recomendar ao Administrador as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo.

O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, A QUAL DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo Gestor é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: [www.investcoop.com.br](http://www.investcoop.com.br). O Gestor poderá alterar a sua política de voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

### **Vedações ao Administrador e ao Gestor**

O Administrador e o Gestor, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos do Fundo praticar os atos descritos no item 3.4 do Regulamento, entre os quais (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, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital; (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, ou entre o Fundo e o representante de Cotistas; (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; (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.

### **Consultor Especializado**

O Administrador, na qualidade de representante do Fundo, contratou a **XVI CONSULTORIA, TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO GERENCIAL LTDA.**, já qualificada neste Prospecto, para prestar os serviços de consultoria especializada nos termos do Artigo 31, II da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

Nos termos do Contrato de Consultoria Técnica e Especializada, compete ao Consultor Especializado: (i) auxiliar o Administrador na análise, seleção e avaliação do imóvel a ser adquirido pelo Fundo para desenvolvimento e construção do Empreendimento; (ii) supervisionar a diligência legal que deverá preceder a aquisição do Imóvel Alvo; (iii) supervisionar o processo de contratação dos agentes responsáveis por: (a) elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares do Empreendimento; (b) compatibilização dos projetos da sub-alínea (a); (iv) sugerir a contratação de agente responsável pela elaboração de planilha orçamentária para as obras de construção do Empreendimento, após a conclusão do processo de engenharia; (v) avaliar, negociar e definir, em conjunto com o Administrador e o Gestor, os principais termos e condições (a) do contrato de compra e venda do Imóvel-Alvo celebrado pelo Fundo na qualidade de comprador; (b) do Contrato de Locação; (c) do contrato de construção do Empreendimento a ser celebrado pelo Fundo na qualidade de contratante, e (d) dos aditamentos e demais documentos relacionados aos documentos referidos nas alíneas "a" a "d" acima; (vi) avaliar, em conjunto com o Administrador e o Gestor, e recomendar a(s) empresa(s) que prestarão os serviços de construção e gerenciamento do Empreendimento ou que irão fornecer materiais ou serviços para fins de construção do Empreendimento; (vii) elaborar ou auxiliar na elaboração de estudos e relatórios de viabilidade econômica e financeira do Empreendimento; e (viii) participar da estruturação das duas primeiras emissões e ofertas públicas de Cotas, inclusive mediante elaboração do Estudo de Viabilidade.

O Contrato de Consultoria Técnica e Especializada vigorará por prazo determinado, extinguindo-se de pleno direito no dia útil posterior ao pagamento da Remuneração do Consultor Especializado, observadas as hipóteses de rescisão por justa causa previstas no referido contrato.

#### *Substituição dos Prestadores de Serviços*

O Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável. Para mais informações sobre a substituição, renúncia ou destituição dos prestadores de serviço do Fundo, veja o Capítulo 4 do Regulamento.

### **Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços**

#### *Taxa de Administração*

A remuneração devida pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, controladoria e tesouraria e do Fundo e de suas Cotas, equivalente à soma dos seguintes valores: (i) percentual incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme tabela abaixo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 31.350,00 (trinta e um mil, trezentos e cinquenta reais) ao Administrador, o qual será corrigido anualmente, sempre a partir do mês de agosto de cada ano, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, base junho/2022, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo; (ii) taxa de acompanhamento

de obras devida ao Administrador durante a fase de desenvolvimento (construção) de empreendimentos imobiliários da carteira do Fundo no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) por mês, a qual será devida por obra em andamento, em bases mensais exclusivamente durante o período de obras, exceto pela obra de desenvolvimento do primeiro empreendimento imobiliário do Fundo, localizado no imóvel objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas, que será isenta da taxa de acompanhamento de obras; e (iii) taxa de escrituração a ser paga ao Escriturador em valor variável de devido pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos) multiplicado pelo número de Cotistas apurado no último dia útil do mês base para cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e observado um valor máximo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), os quais serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, base junho/2022.

Cabe ao Gestor o valor correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e o restante ao Administrador, observado o valor mínimo mensal devido ao Administrador.

#### *Remuneração do Consultor Especializado*

Pelos serviços de consultoria especializada prestados ao Fundo desde sua constituição, o Consultor Especializado fará jus à Remuneração do Consultor Especializado.

#### *Taxas de performance e saída*

Não serão cobradas taxa de performance ou de saída do Fundo.

#### **Características das Cotas**

As Cotas correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos. Os Cotistas poderão ser demandados pelo Administrador para realizar aportes adicionais de recursos em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo. O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação. Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472 desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("**Capital Autorizado**"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem a criação de classes e/ou séries distintas de cota. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3. Mais informações sobre as características das Cotas do Fundo podem ser encontradas no Capítulo 9 do Regulamento.

#### **Demonstrações Financeiras e auditoria**

O Administrador contratou a **MOORE METRI AUDITORES S/A**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Capítulo 11 do Regulamento.

## Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias: (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração ao Regulamento, ressalvado que o poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração 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, for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados no Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou envolver a redução da Taxa de Administração; (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento; (vii) salvo se diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) alteração do prazo de duração do Fundo; (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e (xii) alteração da Taxa de Administração.

## Encargos do Fundo

Constituem encargos e despesas do Fundo: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) por consultor especializado (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, conforme aplicável; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos da cláusula 8 deste Regulamento.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

## Política de distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de



caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo, de acordo com sua disponibilidade de caixa e a critério da Administradora, poderá distribuir a seus Cotistas rendimentos mensais a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas sempre no 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador das cotas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que as distribuições realizadas por meio da B3 abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Exceto se aprovado o reinvestimento em Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos relativo ao Imóvel Alvo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Mais informações sobre distribuição de resultados, amortização e resgate de Cotas estão descritas no Capítulo 10 do Regulamento.

### **Liquidação do Fundo**

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, ou em caso de exercício da Opção de Compra. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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. No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Maiores informações sobre as regras de liquidação do Fundo podem ser encontradas no Capítulo 12 do Regulamento. As regras estabelecidas no Capítulo 12 do Regulamento somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo e à Oferta**

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista



em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. As informações ou documentos referidos no Capítulo 14 do Regulamento poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado. Maiores informações sobre a política de divulgação de informações do Fundo podem ser encontradas no Capítulo 14 do Regulamento.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados na seção “Sumário da Oferta – Outras Informações”, na página 66 deste Prospecto, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 lá descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas.

### **Principais fatores de risco relativos ao Fundo**

Os principais fatores de risco relativos ao Fundo são: (i) Risco de Não Implementação da Política de Investimento, detalhado na página 21 deste Prospecto; (ii) Riscos de construção do Empreendimento e Relacionados ao Setor Imobiliário, detalhado na página 21 deste Prospecto; (iii) Riscos Relacionados ao Construtor detalhado na página 22 deste Prospecto; (iv) Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo, detalhado na página 22 deste Prospecto, e (v) Risco de liquidação do Fundo em virtude do exercício da Opção de Compra, detalhado na página 22 deste Prospecto. A íntegra dos fatores de risco atualizados 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 (disponível na página 91 deste Prospecto), devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sugere-se, ainda, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 21 a 36 deste Prospecto.

### **Regras de Tributação do Fundo**

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

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

#### **A) IOF/Títulos:**

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

previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio:

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### C) IR:

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores. O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

#### *(ii) Cotistas residentes no exterior*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### A) IOF/Títulos:

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

#### B) IR:

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão



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

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

#### C) Outras considerações:

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

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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



## **ANEXOS**

- ANEXO A -** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO B -** CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO C -** REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO D -** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR DEVIDAMENTE ASSINADA
- ANEXO E -** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO F -** INFORME ANUAL – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO A**

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ

Pelo presente Instrumento Particular de Constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ** (“Instrumento de Constituição”), **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, Torre Sul, Pinheiros, CEP: 01451-904, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, representado na forma de seus atos constitutivos, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administrador”), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento no imóvel objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas (“Imóvel Alvo”) a ser adquirido pelo Fundo para desenvolvimento do projeto e da construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar (“Empreendimento”) para exploração comercial do Imóvel Alvo mediante locação à **UNIMED MACEIÓ COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA.**, devidamente qualificada no Anexo I (“Locatário”), na modalidade *Built to Suit*, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento, sendo que o Diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo é o Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles, que também poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do Administrador (<https://www.coinvalores.com.br/>).

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado “*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Maceió*”, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.coinvalores.com.br>.

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), com as seguintes características (“Primeira Oferta”):

- (a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas;
- (b) Preço de Emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada cota;
- (c) Público Alvo: As cotas da Primeira Oferta serão destinadas a investidores profissionais, assim definidos na regulamentação aplicável;
- (d) Valor da Emissão: a primeira emissão será de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Primeira Emissão”);
- (e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Primeira Emissão: Não será admitida distribuição parcial na Primeira Emissão. Caso as Cotas da Primeira Emissão não sejam integralmente subscritas até o término do prazo de subscrição das Cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e a Primeira Oferta será cancelada;
- (f) Custos: os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM 472, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo;

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Coordenador Líder da Primeira Emissão: o Administrador;
- (b) Gestora: **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019;
- (c) Escriturador: **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90;
- (d) Controladoria: O Administrador desempenhará as atividades de controladoria do Fundo; e
- (e) Auditoria: As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Este Instrumento de Constituição e aprovação do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de março de 2021.

HENRIQUE FREIHOFFER  
MOLINARI:535643758  
72

Assinado de forma digital por  
HENRIQUE FREIHOFFER  
MOLINARI:53564375872  
Dados: 2021.03.04 16:29:15 -03'00'

JOSE ATALIBA FERRAZ  
SAMPAIO:02597535800

Assinado de forma digital por  
JOSE ATALIBA FERRAZ  
SAMPAIO:02597535800  
Dados: 2021.03.04 16:27:59 -03'00'

**COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Testemunhas:**

|       |                    |                               |       |
|-------|--------------------|-------------------------------|-------|
| 1.    | SERGIO AUGUSTO     | Assinado de forma digital por | 2.    |
| Nome: | CARDOSO            | SERGIO AUGUSTO CARDOSO        | Nome: |
|       | SILVEIRA:700792930 | SILVEIRA:70079293034          |       |
| CPF:  | 34                 | Dados: 2021.03.04 17:37:33    | CPF:  |
|       |                    | -03'00'                       |       |

**ANEXO I**  
**AO**  
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ**

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ

### 1. O FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

1.3. O Fundo é destinado a investidores em geral, tais como pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### 2. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. Os recursos do Fundo, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pelo Administrador, por indicação da Gestora, conforme a política de investimento descrita nesta Cláusula 2 (“Política de Investimento”).

2.2. O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas (“Cotistas”) a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento no imóvel objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas (“Imóvel Alvo”) a ser adquirido pelo Fundo para desenvolvimento do projeto e da construção de um empreendimento imobiliário com destinação hospitalar (“Empreendimento”); e para exploração comercial do Imóvel Alvo mediante locação à UNIMED MACEIÓ COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA., sociedade cooperativa em responsabilidade limitada de seus sócios inscrita no CNPJ sob o nº 12.442.737/0001-43 com sede à Av. Fernandes Lima, 313, Pinheiro, Cidade de Maceió e Estado de Alagoas, CEP 57.057-450, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 12.442.737/0001-43 (“Locatário”), na modalidade *Built to Suit*, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Contrato de Locação” e “Lei 8.245/91”).

2.2.1. A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas, nos termos da Cláusula 7.1 (ii) abaixo.

2.2.2. Caberá ao Administrador, com a assessoria da Gestora, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto do Empreendimento, independentemente da contratação de terceiros especializados.

2.2.3. O Imóvel Alvo e os direitos reais sobre referido bem poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo Fundo e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

2.2.4. Além do Imóvel Alvo, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas (conforme definido abaixo); e (iii) cotas de emissão de fundos de investimento, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens (i) e (ii) acima (“Ativos de Renda Fixa” e, em conjunto com o Imóvel Alvo, os “Ativos”).

2.2.4.1. Serão consideradas como instituições autorizadas as instituições financeiras de primeira linha com nota de classificação de risco (*rating*) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Moody’s América Latina Ltda. e



Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que “nota mínima” significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco (“Instituições Autorizadas”).

2.2.5. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição do Imóvel Alvo, desenvolvimento, construção e expansão do Empreendimento, aquisição de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

2.2.6. O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóvel Alvo, execução da obra ou lançamento comercial do Empreendimento, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno (terraplanagem) e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

2.2.7. O Administrador, mediante proposição da Gestora, e desde que aprovado por meio de Assembleia Geral de Cotistas poderá, de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

2.3. Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido (conforme determinado no artigo 11.1) que, temporariamente, por conta do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento, não estiverem investidos no Imóvel Alvo, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão da Gestora em Ativos de Renda Fixa.

2.3.1. A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, observados os limites deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

2.3.2. É vedado ao Fundo contratar operações em mercados de derivativos.

2.4. Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.5. O Fundo é classificado pelas normas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA como FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva – Segmento de Atuação Hospital.

### **3. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

3.1. As atividades de administração, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pela **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, Torre Sul, Pinheiros, CEP 01451-904, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000 (“Administrador”).

3.1.1. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da

carteira do Fundo, tendo delegado à Gestora poderes para adquirir, alienar e exercer todos os direitos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo.

3.1.2. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário do Imóvel Alvo e demais bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

3.1.3. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor e neste Regulamento, são atribuições do Administrador:

- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de 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 de Cotistas;
  - (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, devidamente registrado na CVM, contratado pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo (“Auditor Independente”) e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as atribuições da Gestora;
- (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 Ativos de Renda Fixa adquiridos com recursos do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (ii) até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento do projeto e da construção do Empreendimento.

3.1.4. O Administrador deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

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

3.2. **A INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019 (“Gestora”), será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, bem como recomendar ao Administrador as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos.

3.2.1. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Gestora é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: [www.investcoop.com.br](http://www.investcoop.com.br).

3.3. O Administrador e a Gestora, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

3.4. É vedado ao Administrador e à Gestora, no exercício de suas atividades 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, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472 (“Conflito de Interesses”), entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 abaixo ou entre o Fundo e o representante de Cotistas;
- (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;
- (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; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.4.1. As disposições previstas na alínea (ix) do item 3.4 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

3.5. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

3.6. O Administrador dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM 472. Caso seja necessário, o próprio Administrador, por si ou mediante contratação de terceiros, deverá prestar este serviço.

3.7. A atividade de distribuição das Cotas do Fundo poderá ser realizada pelo Administrador ou por terceiro devidamente habilitado para tanto, contratado pelo Administrador, em nome do Fundo.

3.8. Mediante recomendação da Gestora o Administrador em nome do Fundo, poderá contratar serviços de consultoria especializada em benefício do Fundo, os quais deverão estar previstos em instrumento específico que ficará disponível aos cotistas na sede do Administrador.



3.9. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento ou dos respectivos contratos de prestação de serviços.

#### **4. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

4.1. O Administrador, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

4.1.1. O Administrador, a Gestora e os demais prestadores de serviços poderão renunciar às suas funções mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

4.1.2. Na hipótese de sua renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, 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 imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e, conforme aplicável, registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

4.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque, conforme o disposto no item 4.1.2. acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

4.1.4. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

4.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

4.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 4.1.2. acima.

4.3. Aplicar-se-á o disposto no item 4.1.2, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

4.3.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

4.4. Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

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

4.6. Aplica-se à Gestora, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição do Administrador previstas neste item 4.

## 5. REMUNERAÇÃO

5.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes valores, os quais, em conjunto, compreenderão a taxa de administração (“Taxa de Administração”): 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definição abaixo), assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) à Administradora, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV (“IGP-M”), ou outro índice que venha a substituí-lo, e (ii) valor variável de devido pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos) multiplicado pelo número de Cotistas apurado no último dia útil do mês base para cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e observado um valor máximo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), os quais serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M. A Taxa de Administração será paga ao Administrador e à Gestora, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano e à Gestora o valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, em ambos os casos incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

5.1.1. Para fins do disposto no item 5.1, será considerada como base de cálculo da Taxa de Administração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

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

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

5.1.3. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 10º (décimo) 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, vencendo-se a primeira mensalidade no 10º (décimo) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas.

5.1.3.1. São considerados como úteis os dias entre segunda à sexta-feira, exceto feriados, no estado ou cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo (“Dia Útil”).

5.1.4. Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

5.2. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e

expressamente previstas como encargos do Fundo, na forma do item 13.1 abaixo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

5.3. Não será cobrada taxa de performance.

5.4. Não será cobrada taxa de saída do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

## **6. FATORES DE RISCO**

6.1. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

6.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

6.2.1. Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

6.3. O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

## **7. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

7.1. Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração ao Regulamento, ressalvado o disposto na cláusula 7.1.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador ou da Gestora e escolha de seus substitutos;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii) salvo se diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o item 8 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses;
- (xii) alteração da Taxa de Administração;

- (xiii) cessão ou transferência a terceiros dos créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação;
- (xiv) aquisição, alienação, negociação ou renegociação do Imóvel Alvo, exceto em relação à aquisição do Imóvel Alvo, que compreende o objeto do Fundo; e
- (xv) expansão do Empreendimento, bem como nova métrica de cálculo de aluguel decorrente dessa expansão, em condições diversas das estabelecidas no Contrato de Locação.

7.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de 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 de atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados neste Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver a redução da Taxa de Administração.

7.1.2. As alterações referidas nas alíneas (i) e (ii) do item 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea (iii) do item 7.1.1 acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

7.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

7.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

7.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

7.2.3. A 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.

7.2.4. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual referido neste item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

7.2.5. O pedido de que trata o item 7.2.4 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 7.3.2 abaixo, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

7.2.6. Caso Cotistas ou o representante de Cotistas se utilizem da prerrogativa do item 7.2.4 acima, o Administrador deverá divulgar, pelos meios referidos no item 7.3 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 7.2.5 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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



página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso.

7.3.1. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

7.3.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger os representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.1.4 abaixo e as informações exigidas no item 11.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

7.4. Independentemente das formalidades previstas neste item 7, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

7.5. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 7.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

7.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii), (xiii) e (xiv) do item 7.1 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.

7.5.2. Os percentuais de que trata o item 7.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

7.6.1. A resposta dos Cotistas à consulta formal será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

7.6.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer comunicações, deverá notificar o Administrador a respeito, para que sejam promovidas as alterações cadastrais.

7.7. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

7.7.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, bem como por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no item acima e o que dispuser o edital de convocação.

7.7.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos 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.

7.7.3. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 7.7.2 acima. Nesse caso, o Administrador poderá exigir o reconhecimento da firma do signatário do pedido e a cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

7.7.4. O Administrador que receber a solicitação de que trata o item 7.7.3 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.

7.7.5. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 7.7.3 acima;
- (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 item 7.7.3 acima.

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

7.8. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

7.8.1. Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) o Administrador ou a Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador 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.

7.8.2. Não se aplica a vedação prevista no item 7.8.1 acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

## **8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

8.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger de 1 (um) a 3 (três) representantes dos Cotistas, para exercerem as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

8.1.1. A eleição dos representantes de Cotistas será 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.

8.1.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.1.3. Os representantes dos Cotistas deverão ser eleitos por prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

8.1.4. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 do Empreendimento 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.

8.2. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

8.2.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima.

8.2.2. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

8.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento.

8.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

8.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos deste Regulamento, conforme o disposto na Instrução CVM 472.

8.4.1. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

8.5. Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **9. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

9.1. As cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos (“Cotas”).

9.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), nos termos deste Regulamento.

9.1.2. Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo investidor.



9.1.2.1. O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

9.1.2.2. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

9.1.2.3. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

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

9.1.4. O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

9.1.5. Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

9.2. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante inicial de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

9.2.1. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição (“Primeira Oferta”).

9.2.2. Não será admitida distribuição parcial na Primeira Emissão. Caso as Cotas da Primeira Emissão não sejam integralmente subscritas até o término do prazo de subscrição das Cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

9.3. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, novas emissões de Cotas deverão ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (“Novas Emissões”).

9.4. Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data da divulgação do anúncio de início da respectiva oferta, no caso de oferta pública segundo a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ou à divulgação de fato relevante no caso de oferta pública com esforços restritos segundo a Instrução CVM 476, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas Novas Emissões o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

9.5. As Cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

9.6. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de boletim de subscrição das cotas, compromisso de investimento e/ou outro documento de aceitação da oferta pública (“Documentos de Aceitação da Oferta”), conforme aplicável, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

9.6.1. As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição definido pela Assembleia Geral de Cotistas e integralizadas nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, e deste Regulamento.

9.6.2. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

9.6.3. Os recursos utilizados para integralização de Cotas deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo.

9.6.4. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a integralização de Cotas em bens e direitos, desde que observados os requisitos previstos na Instrução CVM 472.

9.7. Os Cotistas inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora.

9.7.1. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- (i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente;
- (ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da chamada de capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e
- (iii) alienar as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

9.7.2. Sem prejuízo do disposto no item 9.7.1 acima, o Administrador poderá iniciar, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente, na forma da alínea (ii) do item 9.7.1 acima.

9.8. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

9.8.1. A aquisição das Cotas por 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, em

especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento, devendo, para tanto, assinar termo de adesão a este Regulamento.

## **10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS**

10.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

10.1.1. O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

10.1.2. O Fundo, de acordo com sua disponibilidade de caixa, poderá distribuir a seus Cotistas rendimentos mensais a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

10.1.3. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas sempre até o último Dia Útil do mês subsequente.

10.1.4. O percentual mínimo a que se refere o item 10.1.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

10.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula 10 os titulares de Cotas do Fundo adimplentes no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas nos seus respectivos agentes de custódia bem como no escriturador.

10.2. Exceto se aprovado o reinvestimento em Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos relativo ao Imóvel Alvo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

10.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## **11. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

11.1. Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades (“Patrimônio Líquido”).

11.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

11.3. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

11.3.1. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- (i) o investimento no Imóvel Alvo será contabilizado pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel Alvo e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

- (iii) os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

11.3.2. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos e Ativos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

## **12. LIQUIDAÇÃO**

12.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

12.2. Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

12.3. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

12.4. No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 12.4 acima. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

12.5. Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

12.5.1. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

12.5.2. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.



12.5.3. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

12.5.4. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 12.5.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

### **13. ENCARGOS DO FUNDO**

13.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) por consultor especializado (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, conforme aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos da cláusula 8 deste Regulamento.

13.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

13.1.2. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

13.1.3. Não obstante o previsto no item (iv) da cláusula 13.1, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

#### **14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS**

14.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

14.1.1. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

14.2. O Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, exceto as informações mencionadas no

item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

14.2.1. Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iv) do item 14.2 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14.2.2. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo entre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Gestora ou do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas.

14.2.3. Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

14.3. A divulgação de informações referidas nesta cláusula 14 deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível

aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação ora referida, enviar as informações referidas nesta cláusula 14 ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.1. As informações ou documentos referidos neste item 14 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

## **15. DISPOSIÇÕES FINAIS**

15.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

\*\*\*



## ANEXO I

### FATORES DE RISCO

I. **Risco de Não Implementação da Política de Investimento:** o Fundo tem como principal objetivo o recebimento dos rendimentos decorrentes do Contrato de Locação. A efetiva celebração do Contrato de Locação depende de diversos fatores que incluem, sem limitação, a concordância das partes em relação ao preço de aquisição e valor de locação, respectivamente, e aos demais termos e condições dos referidos instrumentos. Adicionalmente, os recursos captados no contexto da Primeira Emissão foram dimensionados para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel Alvo e realização dos projetos de arquitetura e construção do Empreendimento, sendo certo que a efetiva construção do Empreendimento pelo Fundo dependerá do sucesso de uma nova captação de recursos pelo Fundo. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da Política de Investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

II. **Risco de construção do Empreendimento e relacionados ao setor imobiliário:** o prazo estimado da obra de construção do Empreendimento poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos pré-estabelecidos no contrato de construção. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da construção do Empreendimento pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da Construção do Empreendimento, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas;

III. **Riscos relacionados ao construtor:** o construtor eventualmente contratado pelo Fundo para construção do Empreendimento pode ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do Empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

IV. **Risco de discussão judicial do contrato de locação:** a edição da 12.744, de 19 de dezembro de 2012 (“Lei n.º 12.744/12”) convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei n.º 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;

V. **Risco de vacância do Imóvel Alvo:** embora o Contrato de Locação estabeleça prazo determinado de locação do Imóvel Alvo, existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel Alvo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas;

VI. **Riscos decorrentes de eventos da natureza:** eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem atingir o Imóvel Alvo, acarretando assim na perda de sua substância econômica e, conseqüentemente, em prejuízos para o Fundo e os Cotistas;

VII. **Risco de sinistro:** no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel Alvo e/ou do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada a Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo;

VIII. **Risco de crédito:** a rentabilidade do Fundo dependerá primordialmente do recebimento dos valores devidos pelo Locatário nos termos do Contrato de Locação. Caso ocorra o atraso ou inadimplemento dos valores devidos a título de aluguel, por quaisquer motivos, os resultados do Fundo serão materialmente afetados. Em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pelo Locatário no âmbito do Contrato de Locação, o Locatário deverá constituir as garantias pactuadas no Contrato de Locação. Maiores informações sobre as garantias podem ser encontradas no Contrato de Locação, disponível na sede do Administrador;

IX. **Riscos relacionados às garantias:** não há garantia de que as garantias constituídas pelo Locatário em benefício do Fundo, nos termos do Contrato de Locação, sejam aperfeiçoadas ou que serão suficientes em caso de excussão. Caso, por qualquer razão, as referidas garantias não sejam aperfeiçoadas ou não sejam suficientes, os resultados do Fundo serão materialmente afetados.

X. **Risco de concentração da carteira do Fundo em um único Imóvel Alvo:** o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel Alvo e desenvolvimento do Empreendimento, que será locado exclusivamente pelo Locatário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira em um único Imóvel Alvo, um único Empreendimento, e um único locatário;

XI. **Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

XII. **Riscos de liquidez das Cotas:** a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são

constituídos, sempre, na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Sendo assim, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades ou mesmo não conseguir realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo e que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da liquidação, antecipada ou não, do Fundo;

XIII. **Risco de liquidez da carteira do Fundo:** tendo em vista o investimento preponderante do Fundo no Imóvel Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, o Fundo poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, a locação do Imóvel Alvo também está sujeita a períodos de dificuldade causados pela negociabilidade do mercado imobiliário. O Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar o Imóvel Alvo, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

XIV. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da locação do Imóvel Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Imóvel Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados temporariamente em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo;

XV. **Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo:** a rentabilidade do Fundo depende, preponderantemente, das receitas auferidas com a locação do Imóvel Alvo, nos termos do Contrato de Locação, de forma que a interrupção dos pagamentos devidos nos termos do Contrato de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas.

XVI. **Risco de conflito de interesses:** este Regulamento prevê determinados atos que caracterizam Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 do Regulamento ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas;

XVII. **Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e da Gestora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo;

XVIII. **Risco relativo à concentração e pulverização:** poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

XIX. **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo ou de colocação parcial das Cotas do Fundo:** caso não sejam subscritas todas as Cotas de cada emissão do Fundo, o Administrador fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver;

XX. **Risco de diluição**: na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

XXI. **Riscos de governança**: algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum;

XXII. **Risco de alteração do Regulamento**: o Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas;

XXIII. **Não existência de garantia de eliminação de riscos**: as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas;

XXIV. **Propriedade das Cotas e não dos imóveis**: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

XXV. **Risco de desvalorização**: o Imóvel Alvo poderá se desvalorizar por eventos que incluem, sem limitação: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel Alvo limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião 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 hospitalar, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel Alvo e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;

XXVI. **Riscos inerentes à propriedade do Imóvel Alvo**: o Empreendimento poderá apresentar riscos decorrentes tanto de sua construção, como de sua operação. O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel Alvo sobre o qual será construído o Empreendimento, poderá ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas ao Imóvel Alvo e à operação do Empreendimento, incluindo sem limitação aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo, e consequentemente, pelos Cotistas;

XXVII. **Risco de desapropriação**: em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de decreto expropriatório, o Imóvel Alvo poderá eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo;

XXVIII. **Riscos das contingências ambientais**: problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel Alvo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Em adição, eventuais contingências ambientais, inclusive decorrentes da operação do Empreendimento, podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo (indenizações e multas por prejuízo causados ao meio ambiente), implicando em alguns casos na rescisão do Contrato de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa;

**XXIX. Riscos de despesas extraordinárias:** o Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, do Imóvel Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução do Imóvel Alvo, se for o caso;

**XXX. Risco de alteração da legislação:** a legislação aplicável ao Imóvel Alvo, ao Empreendimento e aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a legislação tributária e legislação imobiliária estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos aos Cotistas;

**XXXI. Risco tributário:** a Lei nº 9.779/99, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Primeira Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido;

**XXXII. Risco regulatório.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação e regulamentação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido;

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



XXXIV. **Risco da morosidade da justiça brasileira:** o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Imóvel Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Imóvel Alvo e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas;

XXXV. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação e regulamentação:** embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário; e

XXXVI. **Demais riscos:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

\*\*\*

---

**ANEXO B**

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU  
A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 10 de março de 2023, às 10 horas, na sede da **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40 e com sede Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1800, 2º andar- Jardim Paulistano- São Paulo- SP- 01451-001 ("**Administradora**"), instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL**, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Fundo**" e "**Instrução CVM 472**").

**2.CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 7.4 do regulamento vigente do Fundo, em razão da presença de cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os termos em letras maiúsculas não definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos no regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

**3. PRESENÇA:** Cotistas representantes de 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo;

**4. MESA:** Presidente: Fernando Ferreira da Silva Telles, e Secretária: Rubens dos Reis Andrade.

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes ordens do dia:

(i) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, na forma do documento constante do Anexo II desta ata, para alterar os seguintes itens:

- a. A redação do artigo 1.3 para prever que o público-alvo do Fundo será o público investidor em geral;
- b. A redação do artigo 3.1 para prever que as atividades de escrituração do Fundo serão prestadas por terceiro(s) devidamente habilitado(s) para tanto, contratado(s) pelo Administrador, em nome do Fundo;
- c. A redação do artigo 3.1.1 e 3.2 para excluir a delegação, pelo Administrador à Gestora, dos poderes para adquirir, alienar e exercer os direitos inerentes aos Ativos de Renda Fixa integrantes do patrimônio do Fundo.
- d. A redação do artigo 3.2.2 para prever que caberá à Gestora a prática de atos para cumprimento da Política de Investimento do Fundo, não lhe

Electronic signature  
Gabriel Rique  
Rodrigues - Cliente -  
10/03/23 15:02

Electronic signature  
Ayrton Rodrigues Cruz  
Barbosa - Cliente -  
10/03/23 15:10

1

Electronic signature  
Maria Celina Rodrigues  
Barbosa - Cliente -  
10/03/23 15:15

Electronic signature  
Fernando Antonio  
Torres Rodrigues Neto  
- Cliente - 10/03/23  
15:40

Digital signature FERNANDO FERREIRA DA  
SILVA TELLES:30774527820 - Cliente -  
10/03/23 13:13



Digital signature  
RUBENS DOS REIS  
ANDRADE:0120872986  
1 - Departamento  
Fundo Imobiliário -  
10/03/23 13:17

Electronic signature  
Manuella Rique  
Rodrigues - Cliente -  
10/03/23 14:17

Electronic signature  
Victor Rique Rodrigues  
- Cliente - 10/03/23  
14:59

sendo facultado tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador quanto às atribuições específicas deste.

- e. A redação do artigo 5.1.4.1 para prever como Dia Útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
- f. A redação do artigo 5.4 para prever a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição para novas emissões de cotas do Fundo;
- g. A redação do artigo 9.4, item "ii" e "iv", para prever o prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis para exercício do direito de subscrição de novas cotas no âmbito emissões aprovadas pela Administradora dentro do Capital Autorizado;
- h. A redação do artigo 9.6.1 para prever a mecânica de integralização de cotas a prazo.
- i. A redação do artigo 9.6.4. para prever que a integralização de novas emissões com em bens e direitos ocorra somente no ambiente escritural;
- j. A redação do artigo 9.8 para prever a possibilidade de admissão para negociação de cotas do Fundo no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3;
- k. A redação dos artigos 10.1.2. e 10.1.3 para prever que a distribuição de rendimentos mensais, caso exista, ocorra sempre no 20º (vigésimo) Dia Útil; e
- l. A redação do artigo 12.4. para prever que, no caso de liquidação do Fundo, a partilha do patrimônio do Fundo ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.

**(ii)** Aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão cotas do Fundo ("**3ª Emissão**"), no montante inicial de 1.250.000 (um milhão, duzentos e cinquenta mil) cotas ("**Cotas**" e "**Montante Inicial**"), a ser realizada nas seguintes condições:

- a. Todas as Cotas da 3ª Emissão serão escriturais, em série e classe únicas;
- b. As Cotas da 3ª Emissão deverão ser integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas, com aplicação de desconto considerando o valor da Cota nas emissões anteriores e as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme orientação do gestor do Fundo ("**Preço de Emissão**"), totalizando o montante total da oferta de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo);
- c. As Cotas da 3ª Emissão serão objeto de oferta pública primária de distribuição a ser realizada no Brasil, sob o rito ordinário de registro perante a CVM previsto no artigo 25 da Resolução CVM nº 160, de 13 de





julho de 2022 ("Oferta" e "Resolução CVM 160") destinada ao público investidor em geral ("Público-Alvo");

- d. Será acrescido ao Preço de Emissão um valor equivalente a R\$ 3,80 (três reais e oitenta centavos) por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**") a ser paga pelos investidores. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento das despesas da Oferta, incluindo a remuneração devida ao Consultor Especializado pela participação na estruturação da Oferta, e comissões de coordenação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder (abaixo definido);
- e. Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário do Fundo, localizado no imóvel de sua propriedade objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas, e o restante, se houver, para aplicação nos demais Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa, observada a Política de Investimento e o disposto no Regulamento;
- f. Os Cotistas renunciam ao seu direito de preferência para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento;
- g. As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas;
- h. Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 3ª Emissão, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.150.000 (um milhão e cento e quinze mil) Cotas ("**Montante Mínimo**"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- i. Será admitida a emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, de modo que a quantidade de Cotas objeto da Oferta possa, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e o Gestor, ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial, com a emissão 312.500 (trezentos e doze mil e quinhentas) Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**") e



- j. Os demais procedimentos de distribuição deverão ser estabelecidos nos documentos da Oferta.

(iii) Aprovar a contratação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, para atuar como coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"); e

(iv) Autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as aprovações objeto dos itens "i" a "iii" acima, incluindo, mas não limitadas, à contratação, em nome do Fundo, do Coordenador Líder, de assessores legais e demais prestadores de serviços da Oferta.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e, sendo dispensada a leitura dos documentos objeto da ordem do dia, os cotistas, após o exame e discussão das matérias, deliberaram, por unanimidade de votos, o quanto segue:

- (i) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, na forma do documento constante do Anexo II;
- (ii) Aprovar a realização da 3ª Emissão nos termos acima indicados;
- (iii) Aprovar a contratação do Coordenador Líder; e
- (iv) Autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as aprovações objeto dos itens "i" a "iii" acima, incluindo, mas não limitadas, à contratação, em nome do Fundo, do Coordenador Líder, de assessores legais e demais prestadores de serviços da Oferta.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com ou sem a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória 2.200-2/01.

São Paulo, 10 de março de 2023.

---

**Fernando Ferreira da Silva Telles**

CPF:307.745.278-20

Presidente

---

**Rubens dos Reis Andrade**

CPF:012.087.298-61

Secretário

**ANEXO C**

---

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

### 1. O FUNDO

**1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL** ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**1.2.** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**1.3.** O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo.

### 2. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**2.1.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas ("Cotistas") a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento hospitalar, assistencial e de saúde em geral, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos seguintes ativos que, a critério da Gestora, enquadrem-se na Política de Investimento:

- (i) imóveis localizados no território nacional, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas, ou ainda, direitos reais a eles relativos, incluindo a propriedade em regime de condomínio sob multipropriedade, nos termos do Art. 1.358-B e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Imóveis Alvo");
- (ii) quotas ou ações de sociedades cujo propósito principal seja a aquisição ou desenvolvimento de Imóveis Alvo ("Participação Societária");
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI");
- (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham por objetivo a aquisição de Imóveis Alvo, Participação Societária ou CRI ("Cotas de FII"); e
- (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com Imóveis Alvo, Participações Societárias, CRI e Cotas de FII, os "Ativos Alvo").

**2.1.1.** As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:





- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e
- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

**2.1.2.** Além dos Ativos Alvo, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir os seguintes ativos ("Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos"):

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas (conforme definido abaixo);
- (iii) cotas de emissão de fundos de investimento, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos itens (i) e (ii) acima.

**2.1.2.1.** Serão consideradas como instituições autorizadas as instituições financeiras com nota de classificação de risco (*rating*) emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e Fitch Ratings do Brasil Ltda, e cujas notas sejam iguais ou superiores à nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco ("Instituições Autorizadas").

**2.2.** Os recursos do Fundo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos Alvo, por decisão do Administrador, após recomendação da Gestora e, de forma a proporcionar ao Cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando ("Política de Investimento"):

- (i) auferir ganhos de capital por meio de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários hospitalares, assistenciais ou de promoção da saúde suplementar nos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio para posterior alienação de imóveis beneficiados, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (ii) auferir renda por meio de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários hospitalares, assistenciais ou de promoção da saúde suplementar nos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio para locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hospitalar;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais Ativos Alvo; e



**(iv)** auferir rendimentos advindos dos Ativos de Renda Fixa.

**2.2.1.** Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo, senão aqueles descritos no item 2.2.8 abaixo e na regulamentação aplicável.

**2.2.2.** Observada a Política de Investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel Alvo ou Participação Societária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro e do segmento de atuação do Fundo.

**2.2.3.** O Fundo poderá locar os Imóveis Alvos incorporados a seu patrimônio, nos termos da Lei nº 8.245, de 19 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), mediante celebração de contratos de locação ("Contratos de Locação"), inclusive na modalidade de Contratos de Locação atípicos, incluindo, mas não se limitando à modalidade *built to suit* prevista no art. 54-A da referida lei, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

**2.2.4.** Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista, a prazo ou, ainda, conferidos ao Fundo por meio de integralização de suas Cotas, nos termos deste Regulamento, e serão objeto de prévia avaliação nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

**2.2.5.** O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**2.2.6.** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção ou desenvolvimento, caberá ao Administrador, com a assessoria da Gestora, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo do Fundo, independentemente da contratação de terceiros especializados, bem como selecionar e adquirir os Imóveis Alvo em benefício do Fundo.

**2.2.6.1.** O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos Imóveis Alvo, a execução de obras ou lançamento comercial de empreendimentos imobiliários sobre os Imóveis Alvo do Fundo, incluindo sem limitação para a contratação de projetos arquitetônicos e complementares, benfeitorias no terreno (terraplanagem) e consultorias para aprovação de certidões, e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**2.2.7.** A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo que forem valores mobiliários e dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.2.8.** Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à

PÁGINA 3 DE 46

PEX-ZRHW0



Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e serão aplicáveis ao Administrador as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, não se aplicando a restrição de concentração por modalidade para os ativos mencionados no Art. 45, § 6º, da Instrução CVM 472.

**2.2.9.** A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas, nos termos da Cláusula 7.1 (ii) abaixo.

**2.2.10.** Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e de Ativos de Renda Fixa, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição e manutenção dos referidos Ativos.

**2.2.11.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e de sua Política de Investimento, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses (conforme abaixo definido), existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento;
- (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa, 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;
- (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (iv) alienar, alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos de Renda Fixa para o Fundo; e
- (vi) de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes do Contrato de Locação, inclusive para fins de securitização.

**2.3.** Os recursos remanescentes do Patrimônio Líquido (conforme determinado no artigo 11.1) que, temporariamente não estiverem investidos em Ativos Alvo, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados por decisão da Gestora em Ativos de Renda Fixa.



**2.3.1.** É vedado ao Fundo contratar operações em mercados de 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.

**2.4.** Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, observarão as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**2.5.** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, da Gestora ou dos demais prestadores de serviço do Fundo sobre a rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**2.6.** O Fundo é classificado pelas normas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA como FII Híbrido Gestão Ativa Segmento Hospital.

### **3. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

**3.1.** As atividades de administração e tesouraria do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pela **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000 (“Administrador”). As atividades de escrituração será exercida por terceiro(s) devidamente habilitado(s) para tanto, contratado(s) pelo Administrador, em nome do Fundo, e identificado(s) no Informe Anual do Fundo elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**3.1.1.** O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**3.1.2.** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Imóveis Alvo e demais bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

**3.1.3.** Sem prejuízo de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor e neste Regulamento, são atribuições do Administrador:



- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de 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 de Cotistas;
  - (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, devidamente registrado na CVM, contratado pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo ("Auditor Independente") e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as atribuições da Gestora;
- (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 Ativos de Renda Fixa adquiridos com recursos do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;





- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (ii) até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento do projeto e da construção do Empreendimento.

**3.1.4.** O Administrador deverá exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

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

**3.2.** A **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019 ("Gestora"), será a responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, bem como recomendar ao Administrador as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos.

**3.2.1.** A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Gestora é aquela disponível, em versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no seguinte endereço eletrônico: [www.investcoop.com.br](http://www.investcoop.com.br).

**3.2.2.** Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado,



todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento;

**3.3.** O Administrador e a Gestora, no que for aplicável, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**3.4.** É vedado ao Administrador e à Gestora, no exercício de suas atividades 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, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada potencial conflito de interesses, conforme previsto nos Artigos 31-A, §2º, 34, §1º e 35, IX, da Instrução CVM 472 ("Conflito de Interesses"), entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 abaixo ou entre o Fundo e o representante de Cotistas;
- (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;
- (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.



**3.4.1.** As disposições previstas na alínea (ix) do item 3.4 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**3.5.** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

**3.6.** A atividade de custódia e escrituração das Cotas do Fundo poderá ser realizada pelo Administrador ou por terceiro(s) devidamente habilitado(s) para tanto, contratado(s) pelo Administrador, em nome do Fundo, e identificado(s) no Informe Anual do Fundo elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**3.7.** A atividade de distribuição das Cotas do Fundo poderá ser realizada pelo Administrador ou por terceiro devidamente habilitado para tanto, contratado pelo Administrador, em nome do Fundo.

**3.8.** Mediante recomendação da Gestora, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar serviços de consultoria especializada em benefício do Fundo, os quais deverão estar previstos em instrumento específico que ficará disponível aos cotistas na sede do Administrador.

**3.9.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento ou dos respectivos contratos de prestação de serviços.

#### **4. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**4.1.** O Administrador, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

**4.1.1.** O Administrador, a Gestora e os demais prestadores de serviços poderão renunciar às suas funções mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**4.1.2.** Na hipótese de sua renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, 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 imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e, conforme aplicável, registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**4.1.3.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque, conforme o disposto no item 4.1.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.



**4.1.4.** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**4.2.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**4.2.1.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 4.1.2 acima.

**4.3.** Aplicar-se-á o disposto no item 4.1.2, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**4.3.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do fundo.

**4.4.** Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

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

**4.6.** Aplica-se à Gestora, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição do Administrador previstas neste item 4.

## **5. REMUNERAÇÃO**

**5.1.** Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes valores, os quais, em conjunto, compreenderão a taxa de administração ("Taxa de Administração"):

- (i)** percentual incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definição abaixo) conforme tabela abaixo, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 31.350,00 (trinta e um mil, trezentos e cinquenta reais) ao Administrador, o qual será corrigido anualmente, sempre a partir do mês de agosto de cada ano,



pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, base junho/2022, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo;

- (ii) taxa de acompanhamento de obras devida ao Administrador durante a fase de desenvolvimento (construção) de empreendimentos imobiliários da carteira do Fundo no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) por mês, a qual será devida por obra em andamento, em bases mensais exclusivamente durante o período de obras, exceto pela obra de desenvolvimento do primeiro empreendimento imobiliário do Fundo, localizado no imóvel objeto da matrícula nº 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas (“Hospital Maceió”), que será isenta da taxa de acompanhamento de obras; e
- (iii) taxa de escrituração a ser paga ao Escriturador em valor variável de devido pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos) multiplicado pelo número de Cotistas apurado no último dia útil do mês base para cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e observado um valor máximo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), os quais serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, base junho/2022.

| Serviços                                                              | Taxa de Administração                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                       | Base de Cálculo da Taxa de Administração                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | % sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração |
| Administração, gestão e controladoria nos termos da Instrução CVM 472 | Até R\$ 250 milhões                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00%                                              |
|                                                                       | Acima de R\$ 250 milhões a R\$ 1 bilhão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,95%                                              |
|                                                                       | Mais de R\$ 1 bilhão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,90%                                              |
| Escrituração                                                          | Adicionalmente a parcela da Taxa de Administração calculada com base na tabela acima, será devida ao Escriturador uma parcela variável correspondente aos serviços de escrituração correspondente a R\$ 1,60 por cotista, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) e observado um valor máximo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). |                                                    |
| Acompanhamento de Obra                                                | R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) por mês por obra em andamento, exclusivamente durante o período de obras, exceto pela obra do Hospital Maceió, que será isenta da taxa de acompanhamento de obras.                                                                                                                                                                                   |                                                    |

**5.1.1.** O componente da Taxa de Administração indicado na alínea “i” do item 5.1 acima será pago ao Administrador e à Gestora, cabendo à Gestora o valor correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e o restante ao Administrador, observado o valor mínimo mensal devido ao Administrador.

**5.1.2.** Para fins do disposto no item 5.1, será considerada como base de cálculo da Taxa de Administração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):





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

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

**5.1.4.** A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 10<sup>o</sup> (décimo) 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, vencendo-se a primeira mensalidade no 10<sup>o</sup> (décimo) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas.

**5.1.4.1.** São considerados como úteis qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

**5.1.5.** Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**5.2.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como encargos do Fundo, na forma do item 13.1 abaixo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

**5.3.** Não será cobrada taxa de performance.

**5.4.** Não será cobrada taxa de saída do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Ato do administrador que aprovar a Nova Emissão de Cotas, nos termos deste Regulamento. Poderá ser cobrada taxa de distribuição para novas emissões de cotas do Fundo.

## **6. FATORES DE RISCO**

**6.1.** Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**6.2.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**6.2.1.** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.



**6.3.** O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

## **7. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**7.1.** Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração ao Regulamento, ressalvado o disposto na cláusula 7.1.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii) salvo se diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o item 8 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração.

**7.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de 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 de atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo identificados neste Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver a redução da Taxa de Administração.

**7.1.2.** As alterações referidas nas alíneas (i) e (ii) do item 7.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea (iii) do item 7.1.1 acima deve ser comunicada imediatamente aos Cotistas.



## **7.2.** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**7.2.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.3.** A 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.

**7.2.4.** Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual referido neste item deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.5.** O pedido de que trata o item 7.2.4 acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 7.3.2 abaixo, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**7.2.6.** Caso Cotistas ou o representante de Cotistas se utilizem da prerrogativa do item 7.2.4 acima, o Administrador deverá divulgar, pelos meios referidos no item 7.3 abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 7.2.5 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**7.3.** O Administrador deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso.

**7.3.1.** Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**7.3.2.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger os representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 7.3 devem incluir a



declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.1.4 abaixo e as informações exigidas no item 11.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**7.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item 7, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**7.5.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 7.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**7.5.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do item 7.1 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.

**7.5.2.** Os percentuais de que trata o item 7.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**7.6.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**7.6.1.** A resposta dos Cotistas à consulta formal será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

**7.6.2.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer comunicações, deverá notificar o Administrador a respeito, para que sejam promovidas as alterações cadastrais.

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

**7.7.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, bem como por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no item acima e o que dispuser o edital de convocação.



**7.7.2.** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos 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.

**7.7.3.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 7.7.2 acima. Nesse caso, o Administrador poderá exigir o reconhecimento da firma do signatário do pedido e a cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**7.7.4.** O Administrador que receber a solicitação de que trata o item 7.7.3 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.

**7.7.5.** É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 7.7.3 acima;
- (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 item 7.7.3 acima.

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

**7.8.** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**7.8.1.** Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) o Administrador ou a Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador 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.

**7.8.2.** Não se aplica a vedação prevista no item 7.8.1 acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**8.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger de 1 (um) a 3 (três) representantes dos Cotistas, para exercerem as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**8.1.1.** A eleição dos representantes de Cotistas será 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.

**8.1.2.** Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**8.1.3.** Os representantes dos Cotistas deverão ser eleitos por prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

**8.1.4.** Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 do Empreendimento 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.

**8.2.** Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**8.2.1.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima.

**8.2.2.** Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**8.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (vi) (d) do item 8.2 acima, e, tão logo



concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento.

**8.3.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**8.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos nas Assembleias Gerais de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**8.4.** Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos deste Regulamento, conforme o disposto na Instrução CVM 472.

**8.4.1.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**8.5.** Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **9. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**9.1.** As cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, são nominativas, escriturais e de classe única, garantido aos seus titulares direitos patrimoniais, político e econômicos idênticos ("Cotas").

**9.1.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), nos termos deste Regulamento.

**9.1.2.** Não há limite de subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

**9.1.2.1.** O percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**9.1.2.2.** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**9.1.2.3.** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

**9.1.3.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares junto ao Administrador, na qualidade de escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.



**9.1.4.** O valor patrimonial das Cotas, após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas em circulação.

**9.1.5.** Os Cotistas não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**9.2.** O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, no montante inicial de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").

**9.2.1.** As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição ("Primeira Oferta").

**9.3.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, novas emissões de Cotas ("Novas Emissões") deverão ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os critérios indicados nas alíneas do item 9.4 abaixo e os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme aplicável, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem a criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

**9.3.1.** Na hipótese de Novas Emissões dentro do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da Nova Emissão deverá ser fixado conforme orientação da Gestora, preferencialmente, tendo-se em vista os critérios indicados na alínea (i) do item 9.4 abaixo.

**9.4.** Sem prejuízo do disposto no item 9.3 acima, por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar Novas Emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de consulta formal. A deliberação da Nova Emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das novas Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização das novas Cotas, observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;



- (ii) no âmbito das Novas Emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, cabendo tal deliberação à Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que (i) não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, e (ii) haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo Administrador dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, bem como, à critério do Administrador, poderá haver a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação;
- (iii) nas hipóteses em que houver direito de preferência, este deverá ser exercido nos termos da Instrução CVM 472 e da regulamentação editada pela CVM a respeito das ofertas públicas, e dos prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso as Cotas não estejam depositadas na B3, a data de corte do direito de preferência será a data de divulgação de fato relevante no caso de oferta pública das Cotas da Nova Emissão; e
- (iv) nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador.

**9.5.** As Cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**9.6.** As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura de boletim de subscrição das cotas, compromisso de investimento e/ou outro documento de aceitação da oferta pública ("Documentos de Aceitação da Oferta"), conforme aplicável, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

**9.6.1.** As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição definido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo ato do Administrador e integralizadas nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, e deste Regulamento, sendo permitida a integralização a prazo, mediante chamada de capital ("Chamada de Capital"). O Administrador deverá divulgar comunicado ao mercado dando publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.





**9.6.2.** O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

**9.6.3.** Os recursos utilizados para integralização de Cotas deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo.

**9.6.4.** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar as Novas Emissões poderá autorizar a integralização de Cotas em bens e direitos, desde que observados os requisitos previstos na Instrução CVM 472 e que seja realizada de forma escritural junto ao Escriturador, fora do ambiente da B3.

**9.7.** Os Cotistas inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora.

**9.7.1.** Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- (i) suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, com relação às Cotas subscritas e não integralizadas do Cotista inadimplente;
- (ii) quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente, a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo, deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da chamada de capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e
- (iii) alienar as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista inadimplente.

**9.7.2.** Sem prejuízo do disposto no item 9.7.1 acima, o Administrador poderá iniciar, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente, na forma da alínea (ii) do item 9.7.1 acima.

**9.8.** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser admitidas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.



**9.8.1.** A aquisição das Cotas por 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, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

## **10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS**

**10.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**10.1.1.** O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa apurado, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**10.1.2.** O Fundo, de acordo com sua disponibilidade de caixa e a critério da Administradora, poderá distribuir a seus Cotistas rendimentos mensais a título de antecipação do resultado auferido no balanço e/ou balancete mencionado no caput deste artigo.

**10.1.3.** O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas sempre no 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pelo Escriturador das cotas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que as distribuições realizadas por meio da B3 abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

**10.1.4.** O percentual mínimo a que se refere o item 10.1.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**10.1.5.** Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula 10 os titulares de Cotas do Fundo adimplentes no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas nos seus respectivos agentes de custódia bem como no escriturador.

**10.2.** Exceto se aprovado o reinvestimento em Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos relativo ao Imóvel Alvo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

**10.3.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

## **11. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**11.1.** Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber e reduzidas as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").



**11.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**11.3.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**11.3.1.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- (i) o investimento no Imóvel Alvo será contabilizado pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel Alvo e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**11.3.2.** Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos e Ativos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

## **12. LIQUIDAÇÃO**

**12.1.** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**12.2.** Na hipótese 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. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

**12.3.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**12.4.** No caso de liquidação, deverá ser promovida a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo de acordo com os procedimentos a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que a partilha do patrimônio do Fundo ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.



**12.4.1.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas de que trata o item 12.4 acima. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**12.5.** Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**12.5.1.** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**12.5.2.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**12.5.3.** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**12.5.4.** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 12.5.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **13. ENCARGOS DO FUNDO**

**13.1.** Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;



- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas (a) por consultor especializado (b) por empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e/ ou (c) pelo formador de mercado, se houver;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, conforme aplicável;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades realizadas pelo representante de Cotistas, nos termos da cláusula 8 deste Regulamento.

**13.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**13.1.2.** As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente

PÁGINA 26 DE 46





pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**13.1.3.** Não obstante o previsto no item (iv) da cláusula 13.1, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

## **14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS**

**14.1.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

**14.1.1.** O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**14.2.** O Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM

PÁGINA 27 DE 46



472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

**14.2.1.** Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iv) do item 14.2 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**14.2.2.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo entre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Gestora ou do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

PÁGINA 28 DE 46

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de Cotas.

**14.2.3.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**14.3.** A divulgação de informações referidas nesta cláusula 14 deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação ora referida, enviar as informações referidas nesta cláusula 14 ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**14.3.1.** As informações ou documentos referidos neste item 14 poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

## **15. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**15.1.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

\*\*\*



## ANEXO I 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 seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os 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.

Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e 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, que 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos é periodicamente atualizada e consta do Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

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



não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

## **II. Risco de não implementação do objetivo e da política de investimento do**

**Fundo:** o Fundo tem como objetivo a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários do segmento hospitalar, assistencial e de saúde suplementar por meio da aquisição dos Ativos Alvo, observada a política de investimento determinada no Regulamento. A implementação do objetivo e da política de investimento depende de diversos fatores que incluem, sem limitação, à capacidade de prospecção de Ativos Alvo, concordância das partes em relação ao preço de aquisição dos Ativos Alvo e dos termos dos Contratos de Locação, entre outros fatores. Desta forma, poderá não ser possível a implementação da política de investimento, o que poderá frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como causar a perda total ou parcial dos valores investidos no Fundo;

**III. Riscos relativos ao setor imobiliário:** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos Ativos Alvo, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

**(i) Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depressão dos preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, 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, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

**(ii) Risco de exposição associado à venda de imóveis.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos Imóveis Alvo integrantes





do patrimônio do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, hospitais, escritórios, *shopping centers*, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida

**(iii) Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo e/ou 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.

**(iv) 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.

**(v) 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 estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**(vi) Riscos de despesas extraordinárias:** o Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, de Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis



Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após a devolução dos Imóveis Alvo, se for o caso.

**(vii) 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.

**(viii) Risco de desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, 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.

**(ix) 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.

**(x) Risco de vacância:** O Fundo ou os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de



taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**(xi) 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.

**(xii) 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.

**(xiii) Risco de contingências relacionadas aos imóveis e antecessores:** A aquisição de imóveis pelo Fundo será precedida, sempre que possível ou conveniente, de auditoria legal sobre o bem a ser adquirido em padrões usuais para o tipo de transação pretendida. Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora no âmbito da aquisição dos imóveis da carteira do Fundo, não é possível assegurar que a auditoria sobre referidos imóveis será capaz de verificar todas as contingências, riscos e passivos em relação aos quais a aquisição do imóvel pelo Fundo está sujeita, incluindo contingências, riscos e passivos associados ao vendedor do imóvel e seus antecessores. Sempre que potenciais contingências forem verificadas no âmbito das diligências, o Administrador e a Gestora poderão adotar as medidas contratuais e extracontratuais que julgarem necessárias para a proteção dos interesses do Fundo e seus cotistas para conclusão da aquisição do referido imóvel, incluindo, mas não se limitando a, estabelecimento de obrigações de indenização por perdas e danos sofridos pelo Fundo, obtenção de garantias junto aos vendedores ou terceiros, retenção de preço, entre outras hipóteses, conforme padrões usualmente utilizados nesses tipos de transação. Não há garantias do Administrador ou da Gestora de que essas medidas serão suficientes para fazer frente a perdas e prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo em decorrência de contingências relacionadas aos imóveis, aos vendedores e seus antecessores, o que poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados.

**(xiv) Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar



sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

**(xv) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

**(xvi) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**(xvii) Risco de discussão judicial de contratos de locação atípicos na modalidade *Built to Suit*:** o Fundo poderá explorar os imóveis de sua carteira mediante sua locação na modalidade *Built to Suit*. A edição da 12.744, de 19 de dezembro de 2012 ("Lei n.º 12.744/12") convalida a existência de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade *Built to Suit* à luz da Lei n.º 12.744/12, o Fundo poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação, que podem incluir, sem limitação, a legalidade da multa devida ao Fundo no caso de rescisão antecipada por iniciativa do Locatário, e a possibilidade de revisão do valor locatício tendo como base o valor de mercado. Esse fator poderá impactar adversamente os resultados do Fundo;





**(xviii) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários**

**concorrentes:** Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas;

**(xix) Depreciação.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**IV. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas 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 Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

**V. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora.** O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas. Além dos Imóveis Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos, nos termos da Política de Investimento do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**VI. Risco de inadimplemento dos Cotistas na integralização de cotas a prazo:** Nos termos do Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser integralizadas à vista ou a prazo, conforme previsto nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta. Os Cotistas que tiverem subscrito cotas para integralização a prazo e que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos neste Regulamento e nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta ficarão de pleno direito constituídos em mora, devendo o Administrador tomar as providências descritas na Cláusula 9.7.1 do Regulamento, sem prejuízo de iniciar os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos dos encargos do Cotista inadimplente. Não obstante, não há garantias de que as providências adotadas pelo Administrador para cobrança dos Cotistas inadimplentes terá êxito ou se valores suficientes serão recuperados. A mora dos Cotistas em integralizar as cotas subscritas poderá acarretar prejuízos ao Fundo, especialmente no caso em que tais recursos sejam destinados ao custeio de obras dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Assim, caso





o Fundo inicie uma obra e os Cotistas descumpram sua obrigação de integralização das cotas subscritas, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para o término da obra, podendo incorrer em custos adicionais com a construtora e com o aumento do valor da obra. Nesses casos, os cotistas do Fundo poderão sofrer prejuízos.

**VII. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**VIII. Risco de não colocação das ofertas do Fundo:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, ou o montante total, caso não haja previsão de distribuição parcial, a oferta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento 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, nos termos dos documentos da referida oferta.

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

**X. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** 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 cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o



investidor que adquirir as 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 Cotas no momento que desejar.

**XI. Risco de liquidez da carteira do Fundo:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

**XII. Risco de uso de derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**XIII. Risco de mercado das Cotas do Fundo:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**XIV. Risco de liquidação do Fundo:** No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, 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, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

**XVI. Riscos tributários:** a Lei nº 9.779/99, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo



com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas. Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Caso não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores na Primeira Emissão, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

**XVII. Riscos relacionados à pandemia de COVID-19:** O surto de Coronavírus (“COVID-19”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários de Imóveis Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia do COVID-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

**XVIII. Risco relacionados ao conflito entre a Federação Russa e Ucrânia:** o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou da Gestora, tais como a ocorrência, fatores relacionados à geopolítica internacional que podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia em 2022, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica



brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais, além de gerar um cenário de altíssima incerteza para a economia global, possivelmente no longo prazo, o que poderá prejudicar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

**XIX. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:**

embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, cumpre mencionar que existe a possibilidade da Secretaria da Receita Federal ter interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

**XX. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**XXI. Risco jurídico:** 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. A despeito das diligências realizadas, é possível que





existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

**XXII. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis-Alvo que vier a deter, 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 Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

**XXIII. 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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**XXIV. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**XXV. Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e da Gestora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

**XXVI. Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

**XXVII. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um





único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

**XXVIII. Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no item 3.4.1 do Regulamento ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**XXIX. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador tenha 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.

**XXX. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

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

**XXXII. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.



**XXXIII. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará 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.

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

**XXXV. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, 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 Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

**XXXVI. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, 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 Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

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

**XXXVIII. Riscos relativos aos Imóveis Alvo:** O Fundo não tem Imóveis Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Administrador e a Gestora poderão não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os



investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**XXXIX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

**XL. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos ou debêntures 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 ou debêntures 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). 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.

**XLI. 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 Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

**XLII. Risco relativos às receitas mais relevantes do Fundo:** a rentabilidade do Fundo dependerá, preponderantemente, das receitas auferidas com Ativos Alvo, de forma que a



interrupção dos pagamentos devidos em decorrência da propriedade dos Ativos Alvo, por exemplo, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, por qualquer motivo, impactará adversamente os resultados do Fundo e os valores a serem distribuídos aos Cotistas.

**XLIII. Propriedade das Cotas e não dos Imóveis Alvo:** A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Alvo e demais Ativos de propriedade do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

**XLV. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**XLVI. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente aos respectivos grupos econômicos, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.



**XLVII.** **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, da Gestora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, 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.

\*\*\*\*

PEX-ZRwwo



---

**ANEXO D**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR  
DEVIDAMENTE ASSINADA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas ("Oferta") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.114.606/0001-35 ("Fundo"), administrado pelo **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Administrador, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 10 de março de 2023

---

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

Por: Marcos Brum Amaral

Por: Luis Gustavo Pereira

Cargo: diretor

Cargo: gerente

## 3ª Emissão Unimed - Declaração Coordenador (art. 24) - rev. jur. Guide.docx

Documento número #3ba357b5-340b-4359-a0b0-70dffaff7e99

Hash do documento original (SHA256): e5ecd742aaef4e40e4e35d0e3c16badc8d421968c62925fd3fc53ca6f7df7cfd

Hash do PAdES (SHA256): d01573f1d205e18043b84b7f51b5bbec9ff059630dec0109324c5d142eaf7375

## Assinaturas



**Marcos Brum Amaral**

CPF: 255.972.560-68

Assinou em 09 mar 2023 às 16:17:23

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 mar 2024



**Luis Gustavo Pereira**

CPF: 359.181.578-08

Assinou em 09 mar 2023 às 16:11:14

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 jun 2024

## Log

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09 mar 2023, 11:05:16 | Operador com email rikeda@guide.com.br na Conta be8e1960-3a07-4a4b-a791-63c8beb64964 criou este documento número 3ba357b5-340b-4359-a0b0-70dffaff7e99. Data limite para assinatura do documento: 08 de abril de 2023 (10:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.                                                                       |
| 09 mar 2023, 11:05:17 | Operador com email rikeda@guide.com.br na Conta be8e1960-3a07-4a4b-a791-63c8beb64964 adicionou à Lista de Assinatura: mbamaral@guideinvestimentos.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Brum Amaral e CPF 255.972.560-68. |
| 09 mar 2023, 11:05:18 | Operador com email rikeda@guide.com.br na Conta be8e1960-3a07-4a4b-a791-63c8beb64964 adicionou à Lista de Assinatura: lpereira@guide.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luis Gustavo Pereira e CPF 359.181.578-08.            |
| 09 mar 2023, 16:11:14 | Luis Gustavo Pereira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 359.181.578-08. IP: 8.242.29.26. Componente de assinatura versão 1.463.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .                                                                                                                       |
| 09 mar 2023, 16:17:23 | Marcos Brum Amaral assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 255.972.560-68. IP: 8.242.29.26. Componente de assinatura versão 1.463.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .                                                                                                                         |

---

09 mar 2023, 16:17:23      Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3ba357b5-340b-4359-a0b0-70dffaff7e99.

---

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3ba357b5-340b-4359-a0b0-70dffaff7e99, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

**COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/ME") sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.114.606/0001-35 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta") conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que: (i) o registro do Fundo se encontra atualizado perante a CVM; e (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 26 de abril de 2023

FERNANDO  
FERREIRA DA  
SILVA  
TELES:30774527  
820

Assinado de forma  
digital por FERNANDO  
FERREIRA DA SILVA  
TELES:30774527820  
Dados: 2023.04.26  
14:25:49 -03'00'

JOSE ATALIBA  
FERRAZ  
SAMPAIO:02597  
535800

Assinado de forma  
digital por JOSE ATALIBA  
FERRAZ  
SAMPAIO:02597535800  
Dados: 2023.04.26  
14:23:38 -03'00'

---

**COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

## **ANEXO E**

---

### ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

## 1) OBJETIVOS DO FUNDO

O estudo de viabilidade do Fundo de Investimento Unimed Investcoop Nacional (“Fundo”) foi elaborado considerando os resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais resultantes do contrato de locação firmado com a Unimed Maceió na modalidade *built to suit* (“BTS”), tendo como objeto o imóvel de área total de 14.202,23 m<sup>2</sup> onde será construído um hospital de 33.466,87 m<sup>2</sup>, situado na Rua Denize Alves de Medeiros à frente e Avenida Joseph Holanda de Mello, s/n, Terreno 06, bairro Cruz das Almas, no Município de Maceió, Estado de Alagoas, objeto da matrícula n° 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL (“Imóvel”), com duração de 20 anos e renováveis por mais 20 anos, além dos custos de constituição e manutenção do Fundo no período analisado.

Os valores locatícios serão devidos a partir da ocupação do Imóvel, que ocorrerá após o término da obra e emissão do Habite-se, previsto para 24 meses após início da construção do empreendimento. Conforme previsto no contrato de BTS, as obras iniciaram em outubro de 2022 após atingido o montante mínimo das captações de recursos da primeira e segunda emissões de cotas do Fundo. A previsão é de conclusão das obras no prazo de 24 meses após a celebração do contrato de BTS, ou seja, em outubro de 2024. A partir destes prazos supracitados, espera-se que a emissão do Habite-se ocorra até o mês de dezembro de 2024, possibilitando a entrega do imóvel e o início da locação a partir de janeiro de 2025.

O presente estudo de viabilidade apresenta todos os fluxos (entradas e saídas de caixa) previstos para o Fundo a partir de julho de 2023, englobando assim os seguintes eventos: (i) liquidação da 3ª emissão de cotas do Fundo, (ii) período previsto de obras, e (iii) ocupação de 20 anos do Imóvel, conforme contrato de BTS firmado entre as partes.

Todas as análises de viabilidade do Fundo foram feitas em Cenário Inflacionado, com base nas projeções do Banco Central do Brasil (Bacen) para o IPCA, índice utilizado para projeção e atualização das receitas e despesas correntes do Fundo.

Fonte: Banco Central do Brasil (Bacen) - Relatório Focus de 20 de abril de 2023 disponível em <<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>>

| Índice de Correção | 2023  | 2024  | 2025 em diante |
|--------------------|-------|-------|----------------|
| IPCA               | 6,04% | 4,18% | 4,00%          |

## 2) PREMISSAS ADOTADAS

De acordo com o informado pelo cliente, na data-base do estudo, o Fundo já havia recebido aporte por meio de duas distribuições públicas com esforços restritos, subscrevendo 1.110.000 mil cotas no montante de R\$ 111.000.000 (cento e onze milhões de reais) para compra do terreno e início das obras.

O valor para colocação da oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo será no montante de R\$ 125.000.000 (cento e vinte e cinco milhões de reais) o qual irá compor o valor das emissões passadas e destinados para (i) término da construção do empreendimento, com valor total estimado em R\$ 205.000.000 (duzentos e cinco milhões de reais) e (ii) custear as despesas operacionais do Fundo e compor as reservas financeiras, totalizando no início de 2025, um saldo de R\$ 16.000.000 (dezesesseis milhões de reais).

### 2.1) VIABILIDADE TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO DO ATIVO ALVO DO FUNDO

A viabilidade técnica do empreendimento foi constatada pelo Alvará de Aprovação de Projeto emitido em 25 de abril de 2022 e realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente do município de Maceió, conforme exposto a seguir:

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL



MUNICÍPIO DE  
**MACEIÓ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E MEIO AMBIENTE  
Av. Gov. Afânio Lagos, nº 297, CEP 57050-015, Farol, Maceió - AL  
Tel. 3312-5200, CNPJ 12.200.135/0001-80

|                  |                                                       |                  |            |
|------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Processo         | 3100.54046.2021                                       | Data de abertura | 21/07/2021 |
| Interessado      | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED     |                  |            |
| Assunto          | ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO                        |                  |            |
| Local de origem  | SEDET / DIRETORIA DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO        |                  |            |
| Local de destino | SEDET / SECRETARIA ADJUNTA DE ANÁLISE E LICENCIAMENTO |                  |            |

**DESPACHO**

**A SAAL,**

Trata-se da solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Obra do Hospital Unimed, um empreendimento de serviços de saúde localizado na Avenida Josepha Hollanda de Mello no bairro Cruz das Almas em Maceió/AL.

Vale ressaltar que: I - o requerente solicitou a alteração da natureza do processo para "Aprovação de Projeto e Execução de Obra"; II - foi anexada uma justificativa em relação a entrada de energia está localizada no recuo frontal (vide fl. 150 e 151).

Após análise técnica da Coordenação de Aprovação de Projetos Edilícios - CAPE e publicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Diário Oficial dos Municípios - DOM no dia 22/03/2022 sem manifestação, o projeto está apto para ser atendido e todas as considerações necessárias referentes a análise constam no parecer técnico da Coordenação competente. Sendo assim, esta DLU ratifica o deferimento e encaminha plantas aprovadas para devidas providências.

Maceió/AL, 25 de abril de 2022



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://autentica2.maceio.al.gov.br/AutenticaDocumento>, informando o código verificador: VIK540462021 e o Id do documento: 1371019



Documento assinado eletronicamente por EVA CARLA DE MEIRA BARBOSA, DIRETOR DA DIRETORIA DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO - SEDET, matrícula 954713-4 em 25 de abril de 2022 às 12:58:05

### 2.2) VIABILIDADE COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO DO ATIVO ALVO DO FUNDO

A viabilidade comercial do empreendimento foi confirmada pelo contrato de locação de 12 de setembro de 2022 firmado com a locatária Unimed Maceió na modalidade *built to suit* (BTS), com duração de 20 anos e renováveis por mais 20 anos, assegurando o fluxo de receitas operacionais de locação descrito neste estudo de viabilidade.

### 2.3) RECEITAS OPERACIONAIS DO FUNDO

As Receitas do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais decorrentes do compromisso de pagamento de locação, conforme descrito no contrato *built to suit* datado de 12 de setembro de 2022 e firmado entre as partes.

| Descrição                        | Valor/ano       |
|----------------------------------|-----------------|
| (+) Construção                   | R\$ 205.000.000 |
| (+) Projetos                     | R\$ 2.594.561   |
| (+) Terreno                      | R\$ 11.891.077  |
| (=) Base de Cálculo para Aluguel | R\$ 219.485.638 |



**Valor do Aluguel (a.a.)**

**R\$ 21.948.564**

Fonte: Elaborado por XVI Finance com base nos dados da oferta.

Os valores locatícios serão devidos a partir a ocupação do imóvel, prevista para o mês de janeiro de 2025 e, desta maneira, projetando o primeiro pagamento de aluguel ao fundo a partir de fevereiro de 2025. O valor é composto pela incidência do percentual de 10% sobre o: (i) valor de aquisição do terreno, (ii) valor para edificação do Empreendimento, e (iii) valor dos projetos arquitetônicos e complementares, corrigidos anualmente pelo IPCA a partir da constituição do fundo, conforme os termos do contrato de locação. A previsão do valor base de aluguel para o ano de 2025, representando o início da ocupação do imóvel, é de R\$ 24.541.588 e, considerando o recebimento de 11/12 meses do aluguel, projeta-se uma receita para o fundo no ano no montante de R\$ 22.496.456

#### 2.4) RECEITAS FINANCEIRAS

Os valores retidos em caixa serão aplicados no mercado financeiro com taxas equivalentes à 100% do CDI, com alíquota de 20% de retenção de imposto de renda na fonte, conforme alíquota incidente para aplicações com prazo entre 181 e 360 dias. Destaca-se a manutenção do valor mantido em caixa de R\$ 20,38 milhões como reserva financeira do Fundo.

Para os cálculos destas receitas, foram utilizadas as projeções do Bacen, conforme tabela a seguir:

| Taxa de Referência para Aplicação | 2023  | 2024  | 2025 em diante |
|-----------------------------------|-------|-------|----------------|
| Meta Taxa Selic                   | 12,5% | 10,0% | 9,0%           |

Fonte: Banco Central do Brasil (Bacen) - Relatório Focus de 20 de Abril de 2023 disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230420.pdf>>

#### 2.5) DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES

O Fundo terá as seguintes despesas recorrentes anuais, pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

| Descrição das despesas* |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>Total*:</b>          | <b>(2.841.485)</b> |
| Taxa de Administração   | (718.758)          |
| Taxa de gestão          | (1.677.103)        |
| Auditoria               | (14.626)           |
| Escrituração            | (46.093)           |
| Avaliações              | (10.436)           |
| Advogados               | (40.480)           |
| Taxas de Impostos       | (223.493)          |
| Outras despesas         | (26.015)           |
| Taxa da CVM             | (36.563)           |
| Taxa Anbima             | (4.777)            |
| Taxa de Registro B3     | (13.663)           |

|           |          |
|-----------|----------|
| IPTU      | (15.024) |
| Cartórios | (14.453) |

Fonte: Elaborado por XVI Finance com base nos dados da oferta.

A taxa de administração e gestão anual é definida pelo valor de 0,30% a.a. e 0,70%, respectivamente, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e as demais despesas ajustadas anualmente pelo IPCA, conforme o regulamento vigente do Fundo.

### **3) RESULTADO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA**

---

Para a simulação financeira, foi considerado o retorno de uma cota comprada no encerramento da emissão da oferta pública em julho de 2023, pelo preço de R\$ 103,80 e vendida em dezembro de 2044, vinte e dois anos após a integralização do Fundo.

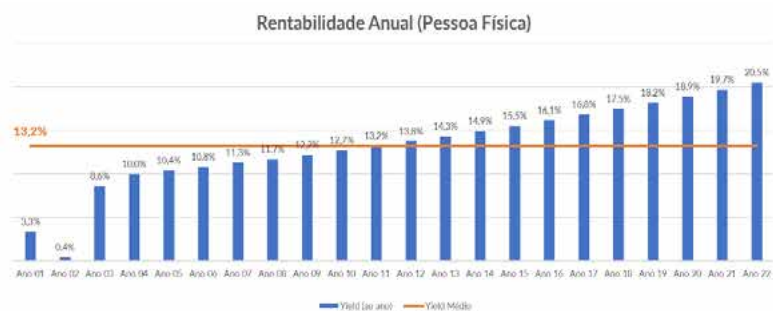
A taxa de capitalização para saída da operação (*terminal cap rate*) adotada para cálculo da perpetuidade foi a mesma utilizada para avaliação dos ativos, equivalente à 10% ao ano, aplicada sobre o resultado anual projetado para o 22º ano do fluxo de caixa do Fundo, conforme projeções detalhadas na tabela a seguir.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Dados da Terceira Oferta de Cotas |                |
| Estimativa Patrimonial            | 125.000        |
| Reservas Financeiras              |                |
| Custos de Distribuição            | 4.747          |
| <b>Total - Oferta FI</b>          | <b>129.747</b> |
| Emissões Passadas                 | 111.000        |

|                                 | Pré - Operacional |         | Pré - Operacional |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------------------------------|-------------------|---------|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Total - Receita Bruta FI        | -                 | -       | 22.496            | 25.523  | 26.544  | 27.606  | 28.710  | 29.859  | 31.053  | 32.295  | 33.587  | 34.930  | 36.328  | 37.781  | 39.292  | 40.864  | 42.498  | 44.198  | 45.966  | 47.805  | 49.717  | 51.705  |
| Total - Despesas Recorrentes FI | (2.809)           | (3.239) | (2.841)           | (2.859) | (2.878) | (2.897) | (2.917) | (2.938) | (2.960) | (2.982) | (3.006) | (3.030) | (3.055) | (3.082) | (3.109) | (3.138) | (3.168) | (3.198) | (3.231) | (3.264) | (3.299) | (3.335) |
| Taxa Administração              | (359)             | (719)   | (719)             | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   | (719)   |
| Taxa de gestão                  | (839)             | (1.677) | (1.677)           | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) | (1.677) |
| Auditoria                       | (7)               | (14)    | (15)              | (15)    | (16)    | (16)    | (17)    | (18)    | (19)    | (19)    | (20)    | (21)    | (22)    | (23)    | (23)    | (24)    | (25)    | (26)    | (27)    | (28)    | (30)    | (31)    |
| Escrituração                    | (22)              | (45)    | (46)              | (48)    | (50)    | (52)    | (54)    | (56)    | (58)    | (61)    | (63)    | (66)    | (68)    | (71)    | (74)    | (77)    | (80)    | (83)    | (86)    | (90)    | (93)    | (97)    |
| Avaliações                      | (5)               | (10)    | (10)              | (11)    | (11)    | (12)    | (12)    | (13)    | (13)    | (14)    | (14)    | (15)    | (15)    | (16)    | (17)    | (17)    | (18)    | (19)    | (20)    | (20)    | (21)    | (22)    |
| Advogados                       | (18)              | (38)    | (40)              | (42)    | (44)    | (46)    | (47)    | (49)    | (51)    | (53)    | (55)    | (58)    | (60)    | (62)    | (65)    | (67)    | (70)    | (73)    | (76)    | (79)    | (82)    | (85)    |
| Taxas Impostos                  | (1.533)           | (632)   | (223)             | (232)   | (242)   | (251)   | (261)   | (272)   | (283)   | (294)   | (306)   | (318)   | (331)   | (344)   | (358)   | (372)   | (387)   | (402)   | (419)   | (435)   | (453)   | (471)   |
| Outras despesas                 | (12)              | (25)    | (26)              | (27)    | (28)    | (29)    | (30)    | (32)    | (33)    | (34)    | (36)    | (37)    | (39)    | (40)    | (42)    | (43)    | (45)    | (47)    | (49)    | (51)    | (53)    | (55)    |
| Taxa CVM                        | -                 | (34)    | (37)              | (38)    | (40)    | (41)    | (43)    | (44)    | (46)    | (48)    | (50)    | (52)    | (54)    | (56)    | (59)    | (61)    | (63)    | (66)    | (68)    | (71)    | (74)    | (77)    |
| Taxa Anbima                     | (2)               | (5)     | (5)               | (5)     | (5)     | (5)     | (6)     | (6)     | (6)     | (6)     | (7)     | (7)     | (7)     | (7)     | (8)     | (8)     | (8)     | (9)     | (9)     | (9)     | (10)    | (10)    |
| Taxa de Registro B3             | -                 | (13)    | (14)              | (14)    | (15)    | (15)    | (16)    | (17)    | (17)    | (18)    | (19)    | (19)    | (20)    | (21)    | (22)    | (23)    | (24)    | (25)    | (26)    | (27)    | (28)    | (29)    |
| IPTU                            | (7)               | (14)    | (15)              | (16)    | (16)    | (17)    | (18)    | (18)    | (19)    | (20)    | (21)    | (21)    | (22)    | (23)    | (24)    | (25)    | (26)    | (27)    | (28)    | (29)    | (30)    | (32)    |
| Cartórios                       | (6)               | (14)    | (14)              | (15)    | (16)    | (16)    | (17)    | (18)    | (18)    | (19)    | (20)    | (21)    | (21)    | (22)    | (23)    | (24)    | (25)    | (26)    | (27)    | (28)    | (29)    | (30)    |
| Total - Receitas Financeiras FI | 7.665             | 3.463   | 1.444             | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   | 1.783   |
| Ativo - Simulação de Venda      | -                 | -       | -                 | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 501.539 |
| Fluxo de Caixa do FI HUMA       | 8.118             | 1.015   | 21.099            | 24.447  | 25.450  | 26.492  | 27.576  | 28.704  | 29.876  | 31.096  | 32.364  | 33.683  | 35.055  | 36.482  | 37.966  | 39.509  | 41.114  | 42.783  | 44.519  | 46.324  | 48.201  | 551.693 |
| Yield (ao ano)                  | 3.3%              | 0.4%    | 8.6%              | 10.0%   | 10.4%   | 10.8%   | 11.3%   | 11.7%   | 12.2%   | 12.7%   | 13.2%   | 13.8%   | 14.3%   | 14.9%   | 15.5%   | 16.1%   | 16.8%   | 17.5%   | 18.2%   | 18.9%   | 19.7%   | 225.2%  |
| TIR (Nominal)                   | 12.15%            |         |                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

Conforme resultado do estudo de viabilidade econômica e financeira (analisado semestralmente), uma cota adquirida na data de emissão do Fundo de Investimento Imobiliários Unimed Investcoop Nacional teria, sob a perspectiva do Cotista, Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 12,15% a.a. e Dividend Yield (DY) médio de 13,2% a.a. para pessoas físicas e TIR de 9,72% a.a. e DY de 10,6% a.a. para pessoas jurídicas - sujeitos à tributações distintas - ao longo do período analisado. A TIR comparativa, com referência no Tesouro IPCA+45 (NTN-B 2045), se baseia em um investimento de longo prazo, composto por uma taxa de juros (6,03%<sup>1</sup> a.a.) + a variação da inflação (IPCA).



Fonte: Elaborado por XVI Finance com base nos dados da oferta.



As premissas apresentadas, bem como os parâmetros, integram o modelo para o estudo de viabilidade do Fundo podem ser utilizadas para justificar a conclusão de sua viabilidade.

Este estudo de viabilidade não representa uma proposta, solicitação ou aconselhamento de recomendação por parte dos seus elaboradores e nenhuma informação deste estudo de viabilidade deverá ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade (nem mesmo busca estimar a valorização no preço da cota do Fundo advindo da oscilação da referida cota na B3). As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo e o presente estudo não deve ser considerado de forma isolada para fundamentar a tomada de decisão para investimento no Fundo.

Conforme contrato de locação a ser firmado com a Unimed Macaé na modalidade *built to suit* (BTS), ao término do contrato existe a opção de renovação por mais 20 (vinte) anos e a opção de compra com base na média do valor apurado por ao menos 3 laudos de avaliações elaborados em conformidade com os termos da Resolução da CVM 160 por três empresas avaliadoras distintas, dentre os nomes previamente indicados no contrato de locação. O presente estudo de viabilidade não considera ambos os cenários e os quais, caso exercidos, poderão ocasionar resultados diferentes dos projetados.

**O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES.**

**É RECOMENDADO 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 ESTIMADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

<sup>1</sup> Disponível em: < <https://www.tesourodireto.com.br/titulos/precos-e-taxas.htm#0> > Acesso em 28 de abril de 2023 .

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

---

Estudo de viabilidade elaborado em 28 de abril de 2023.

ULISSES REZENDE  
SILVA:350995668  
04

Assinado de forma digital por  
ULISSES REZENDE  
SILVA:35099566804  
Dados: 2023.04.28 18:57:06  
-03'00'

---

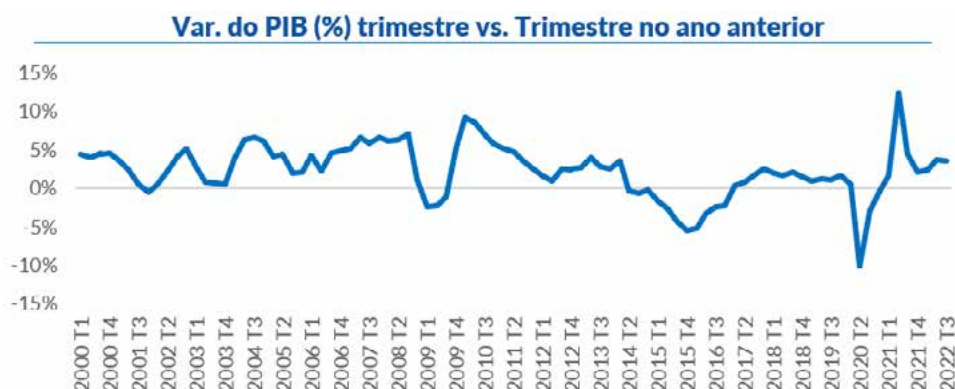
XVI Consultoria, Treinamento e Desenvolvimento Gerencial Ltda  
CNPJ 19.892.084/0001-43  
Representada pelo Prof. Dr. Ulisses Rezende Silva  
CRA: 140695  
Diretor de Negócios - XVI Finance



**ANEXO I DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ.**  
**TESE DE NVESTIMENTOS: CENÁRIO MACROECONÔMICO E O MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

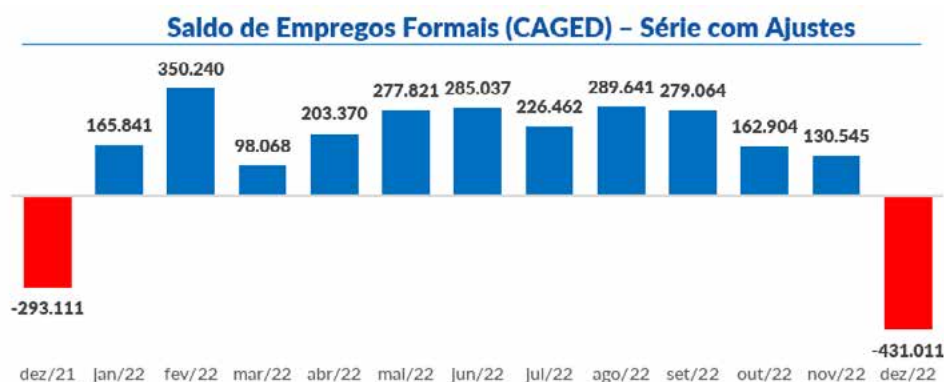
**1) MOMENTO DE MERCADO: O CENÁRIO MACROECONÔMICO**

Os primeiros trimestres de 2022 da economia brasileira foram marcados por um melhor desempenho em relação ao ano anterior (ver gráfico a seguir). Houve crescimento em todos os três primeiros trimestres quando comparados a mesmo período de 2021, desempenho decorrente da retomada econômica, tracionada principalmente pelo setor de serviço<sup>1</sup>. Contudo, os desafios impostos sobre as cadeias de suprimento com a guerra entre Rússia e Ucrânia, bem como o movimento de alta dos juros mundial, ameaçam ainda o potencial de crescimento do PIB brasileiro.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do IBGE (acesso em fevereiro de 2023). Disponível em <<http://www.ipeadata.gov.br/exibiserie.aspx?serid=38414>>

A retomada do crescimento econômico também se reflete na geração de empregos, aumentando o número de postos formais de trabalho. Além deste fato representar um importante indicador econômico, reflete-se diretamente nas atividades da saúde suplementar, visto que parte significativa dos beneficiários de planos de saúde pertencem a modalidade de planos do tipo coletivo-empresarial, ou seja, planos de saúde vinculados a uma vaga de trabalho formal.



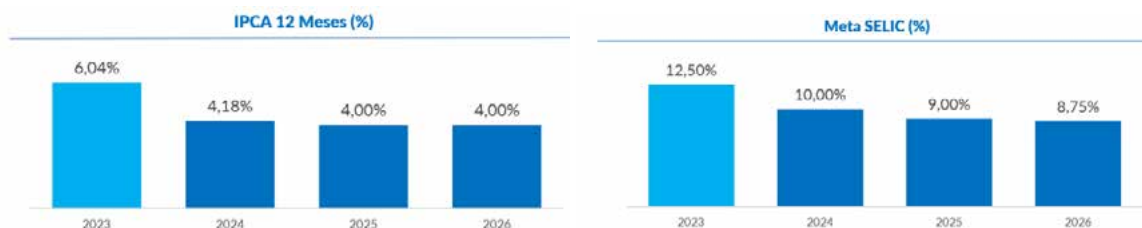
Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do Novo CAGED (Acesso em fevereiro de 2023) - disponível em <[http://pdet.mte.gov.br/images/Novo\\_CAGED/Dez2022/Saldo.jpg](http://pdet.mte.gov.br/images/Novo_CAGED/Dez2022/Saldo.jpg)>

A taxa juros base do mercado, conhecida como taxa SELIC, é uma importante ferramenta no controle dos índices inflacionários, uma vez que sua variação regula a disponibilidade de moeda em circulação e, consequentemente, a demanda por

<sup>1</sup> Disponível em: <<https://valor.globo.com/brasil/noticia/2023/01/17/pib-cresce-3-pontos-percentuais-em-2022-mas-4-trimestre-sinaliza-economia-mais-fraca-para-2023-diz-fgv.ghtml>>. Acesso em fevereiro de 2023

produtos e serviços, o que afeta seus preços. Assim, a partir dos ajustes na taxa SELIC, o Banco Central consegue produzir efeitos sobre a pressão inflacionária<sup>2</sup>.

A taxa SELIC atingiu, em agosto de 2022, a marca de 13,75% a.a., valor mantido nas últimas 3 reuniões do Comitê de Política Monetária (COPOM). A expectativa de inflação para 2023, segundo o boletim FOCUS<sup>3</sup>, é de 6,04%, valor superior ao teto da meta para o ano, em 5%. Esse cenário torna mais distante a expectativa de reduções acentuadas da taxa de juros base da economia, conforme demonstrado pelos gráficos a seguir, com expectativa de redução da taxa SELIC para 10% a.a. apenas ao final do ano de 2024.



Fonte: Elaborados pela XVI Finance (2023), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em Abril de 2023). Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230420.pdf>>.

As expectativas apontam, portanto, para um cenário da economia brasileira ainda em recuperação. A expectativa para o crescimento do PIB em 2023 é de 0,96%, chegando a 1,8% a.a. em 2026.

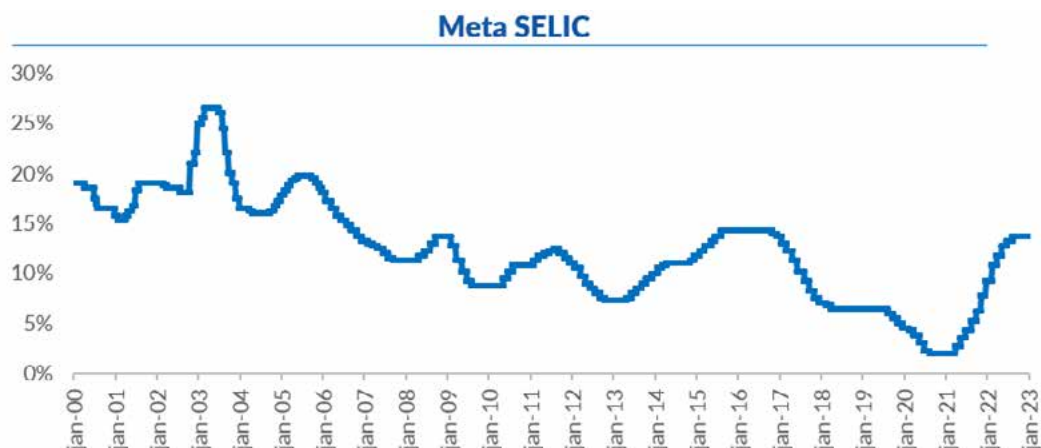


Fonte: Elaborados pela XVI Finance (2023), com base nos dados do Boletim Focus (Acesso em abril de 2023). Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230420.pdf>>.

A partir da elevação dos juros, observa-se um processo de encarecimento do crédito e aumento do custo de capital, o que reduz o potencial de investimento dos agentes, principalmente em relação aos investimentos realizados via endividamento. Contudo, apesar da elevada taxa de juros, o mercado sinaliza para o fim do ciclo de altas.

<sup>2</sup> Disponível em: <[https://www.anbima.com.br/data/files/15/22/87/3D/2DF8E61055FEC5E6192BA2A8/Informativo\\_ANBIMA\\_novembro.pdf](https://www.anbima.com.br/data/files/15/22/87/3D/2DF8E61055FEC5E6192BA2A8/Informativo_ANBIMA_novembro.pdf)>. Acesso em fevereiro de 2023.

<sup>3</sup> Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230420.pdf>>. Acesso em fevereiro de 2023.



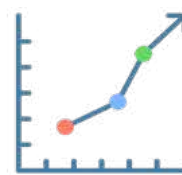
Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do COPOM (Acesso em fevereiro de 2023) - disponível em <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>.



Aceleração do crescimento econômico após recessão de 2020 dado um carregamento estático



A recuperação do crescimento econômico pós-pandemia também se reflete na geração de empregos



Alta inflacionária e elevação da taxa de juros

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023).

## 2) O MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O mercado de capitais brasileiro passou por relevante movimento de expansão nos últimos anos, superando o total de 5 milhões de investidores, conforme demonstrado pelo gráfico a seguir (B3, 2022)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Disponível em: < [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genero/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genero/)>. Acesso em fevereiro de 2023. \* CAGR (Compound Annual Growth Rate), ou taxa de crescimento anual composta, representa a taxa anual equivalente de crescimento ou retorno no período apresentado.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL



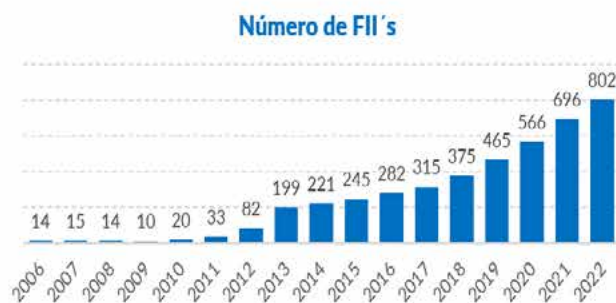
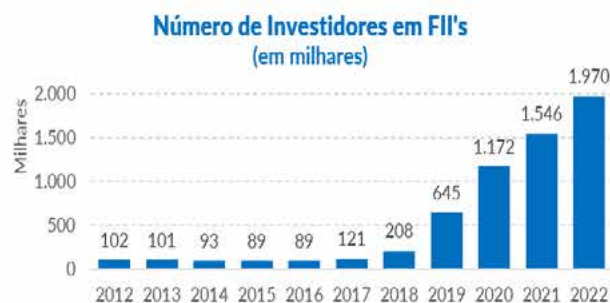
Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da B3 (acesso em fevereiro de 2023), disponível em <[https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genaro/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/perfil-pessoas-fisicas/genaro/)>.

O crescimento acelerado visto nos últimos anos foi impulsionado, dentre outros fatores, pelas taxas de juros reduzidas vigentes no mercado brasileiro, especialmente entre os anos de 2020 e 2021. Conforme demonstrado pelo gráfico apresentado a seguir, há uma correlação negativa entre as variações do IFIX, Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, e a taxa SELIC. Reduções na taxa SELIC tendem a valorizar a carteira teórica representada pelo IFIX, e vice-versa.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da B3 e do Banco Central (Acesso em janeiro de 2023). Disponível em <[http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-estatisticas-historicas.htm](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-estatisticas-historicas.htm)> e <<https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>>

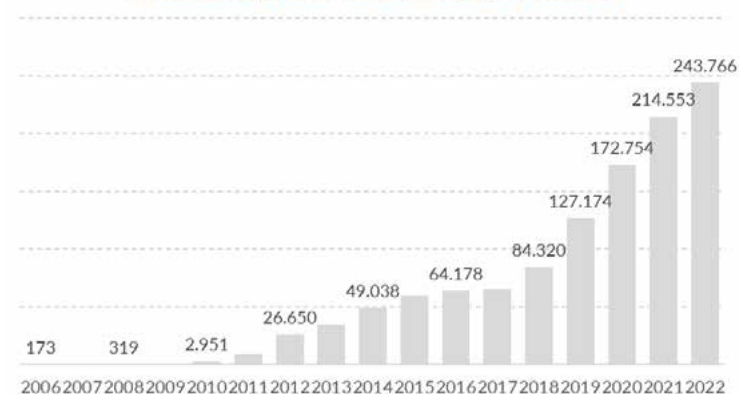
Adicionalmente, o crescimento de investidores e de ativos da classe no mercado, conforme demonstrado nos gráficos a seguir, impactou positivamente no crescimento do volume transacionado e na liquidez desta classe de ativos. O maior número de investidores na classe de ativos, por sua vez, gera uma maior demanda pelos produtos<sup>5</sup>.



<sup>5</sup> Disponível em: <[http://www.b3.com.br/data/files/EC/B5/B4/6F/6C63B71027085EA7AC094EA8/Book\\_PF-Agosto2021.pdf](http://www.b3.com.br/data/files/EC/B5/B4/6F/6C63B71027085EA7AC094EA8/Book_PF-Agosto2021.pdf)>. Acesso em fevereiro de 2023.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

**Patrimônio Líquido Total da Classe (R\$ milhões)**



Fonte: Gráficos elaborados pela XVI Finance (2023), com base no relatório da Anbima (Acesso em fevereiro de 2023) - disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/relatorios/fundos-de-investimento/boletim-de-fundos-de-investimentos/fundos-de-investimento-tem-saida-liquida-de-r-162-9-bilhoes-em-2022-8A2AB2B6857C8AB7018583AEDF445CDE-00.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/fundos-de-investimento/boletim-de-fundos-de-investimentos/fundos-de-investimento-tem-saida-liquida-de-r-162-9-bilhoes-em-2022-8A2AB2B6857C8AB7018583AEDF445CDE-00.htm).



## ANEXO II DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL.

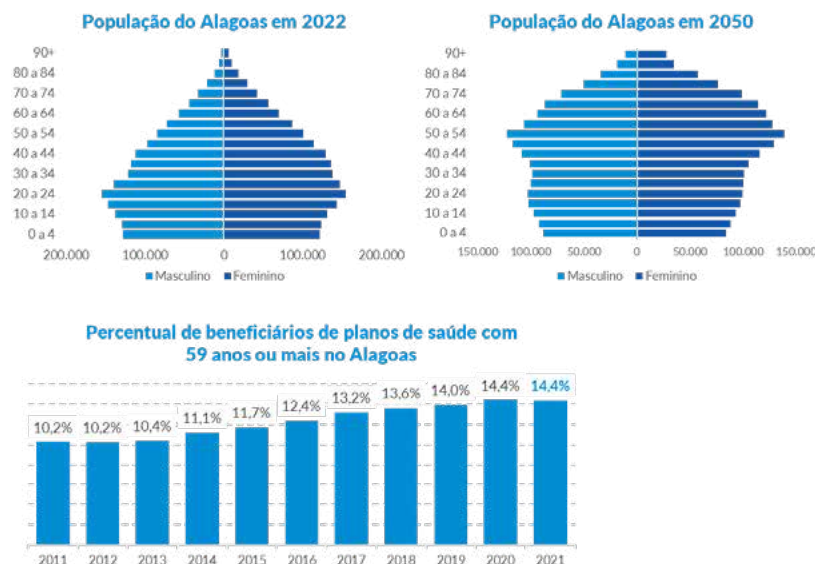
### TESE DE INVESTIMENTOS: ANÁLISE DO MERCADO HOSPITALAR

#### 1) ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS: A ATRATIVIDADE DO SETOR HOSPITALAR

##### I) ENVELHECIMENTO POPULACIONAL AMPLIA A DEMANDA HOSPITALAR

Segundo dados do IBGE (2021)<sup>6</sup>, o envelhecimento populacional do Brasil começou a ser visto a partir da década de 70, quando as taxas de natalidade e mortalidade reduziram simultaneamente.

Segundo projeção do IBGE, a população de Alagoas passa por uma transformação em sua pirâmide etária com o envelhecimento populacional. Em 2050 é esperado que os idosos no estado representem mais de 25% da população:



Fontes: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do IBGE e Mapa Assistencial ANS (Acesso em Janeiro de 2023). Disponível em: <[ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/](http://ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/)> e <[gov.br/ans/pt-br/acesso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor](http://gov.br/ans/pt-br/acesso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor)> e <[https://www.ans.gov.br/csv/A07232910\\_22\\_1\\_196.tab](https://www.ans.gov.br/csv/A07232910_22_1_196.tab)>

Com uma população cada vez mais idosa, espera-se um aumento considerável na demanda por assistência médica decorrente deste público ser o de maiores taxas de utilização dos serviços de saúde<sup>7</sup>.

##### II) ELEVAÇÃO DOS NÍVEIS DE UTILIZAÇÃO DOS PLANOS DE SAÚDE

A Saúde Suplementar é assim denominada por atuar em complemento ou em suprimento às deficiências da saúde pública, esta última que é oferecida no Brasil por meio do Sistema Único de Saúde (SUS). A prestação dos serviços médicos pela Saúde Suplementar é garantida pelas operadoras de saúde, que se dividem de acordo com sua natureza. Assim, podem ser divididas entre cooperativas médicas, medicinas de grupo, autogestões, seguradoras especializadas em saúde e filantropias. Nos últimos anos, conforme ilustram os dados da ANS, a saúde suplementar apresentou elevação dos índices de utilização.

Tal movimento pode ser observado, por exemplo, por meio dos incrementos nos números de consultas, exames de tomografia e ressonância por beneficiário, bem como elevação nas taxas de internação de suas carteiras, conforme demonstrado na tabela a seguir:

<sup>6</sup> Disponível em: <[https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv97884\\_cap2.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv97884_cap2.pdf)>. Acesso em fevereiro de 2023.

<sup>7</sup> Disponível em: <<https://medicinas.com.br/idosos-planos-de-saude/>>. Acesso em fevereiro de 2023.

| Indicadores assistenciais no Brasil                      | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Consultas por Beneficiário/Ano                           | 4,29  | 5,72  | 5,73  | 5,82  | 5,90  | 4,38  | 4,80  |
| Exames Tomografia Comp. / 1.000 Beneficiários / Ano      | 132   | 148   | 153   | 157   | 163   | 155   | 192   |
| Exames Ressonância Magnética / 1.000 Beneficiários / Ano | 132   | 149   | 157   | 168   | 177   | 134   | 160   |
| Taxa de Internação                                       | 16,1% | 16,4% | 16,9% | 17,2% | 18,4% | 15,5% | 15,8% |

COVID-19

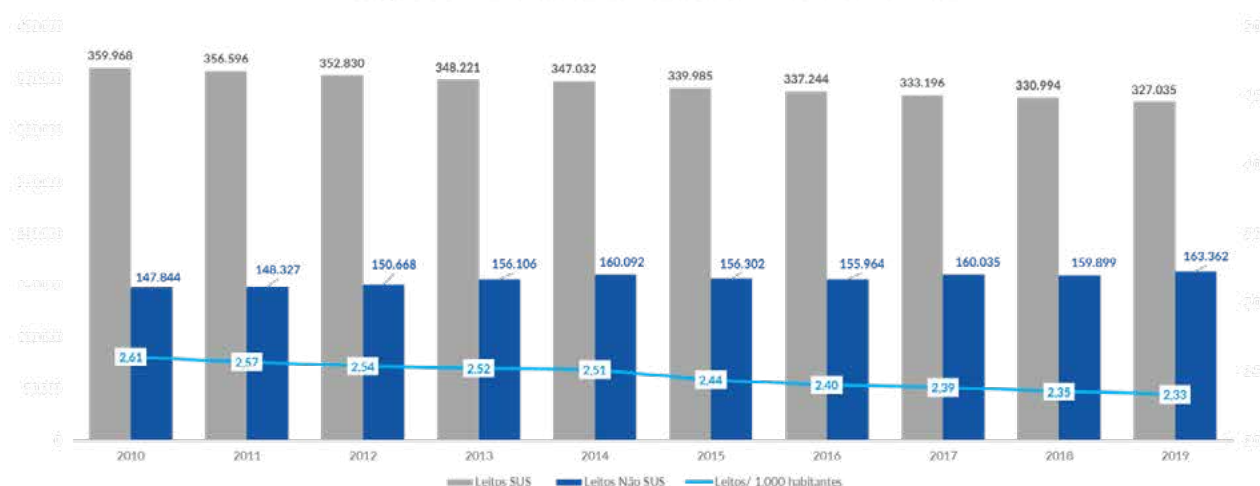
Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da ANS (Acesso em janeiro de 2023), disponível em <<https://www.gov.br/ans/pt-br/aceso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor>>.

### III) CONSTANTE CRESCIMENTO DA DEMANDA PELO SETOR PRIVADO

Mesmo com o aumento na demanda por serviços de saúde, intensificado principalmente pelo envelhecimento populacional, observou-se a redução no número de leitos para cada 1.000 habitantes no Brasil (DATASUS, 2021)<sup>8</sup>. Entre os anos de 2010 e 2019, este número caiu de 2,6 leitos por mil habitantes para 2,3 leitos por mil habitantes, variação decorrente em especial pela redução do número de leitos públicos. Para o estado do Alagoas, onde se localizará o empreendimento, este indicador era de 2,3 em 2019, encontrando-se em 2,4 leitos por mil habitantes atualmente.

Conforme recomendação da OMS (2021)<sup>9</sup>, a indicação é para que haja de 3 a 5 leitos para cada mil habitantes (AHSEB, 2021)<sup>10</sup>. Tanto o Brasil quanto o estado de Alagoas possuem leitos insuficientes em relação ao recomendado pela OMS, bem como em comparação à média de países desenvolvidos, que possuem populações maior proporção de população idosa (DATA SUS, 2021)<sup>2</sup>.

**Evolução do número total de Leitos SUS x Não SUS no Brasil**



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2019) com base nos dados da ANS (2019). Disponível em: <<http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/deftohtm.exe?cnes/cnv/leintbr.def>>. Acesso em fevereiro de 2023.

<sup>8</sup> Disponível em: <<http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/deftohtm.exe?cnes/cnv/leintbr.def>>. Acesso em fevereiro de 2023.

<sup>9</sup> Disponível em: <<https://www.ahseb.com.br/segundo-oms-ideal-e-ter-de-3-a-5-leitos-para-cada-mil-habitantes-no-brasil-indice-medio-e-de-24/>>. Acesso em fevereiro de 2023.

<sup>10</sup> Disponível em: <<https://www.ahseb.com.br/segundo-oms-ideal-e-ter-de-3-a-5-leitos-para-cada-mil-habitantes-no-brasil-indice-medio-e-de-24/>>. Acesso em fevereiro de 2023.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

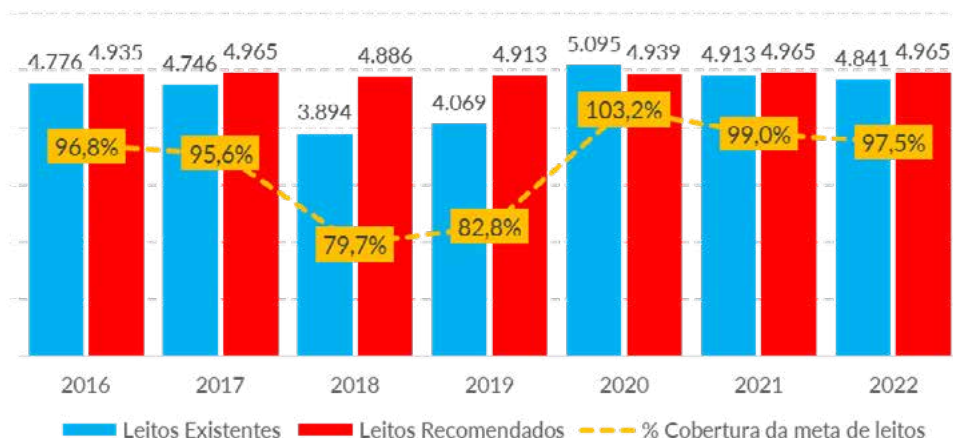
### Leitos para cada 1.000 habitantes

|                                                                                   |                    |      |                                                                                   |                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
|  | Japão<br>(2018)    | 13,0 |  | EUA<br>(2017)         | 2,9 |
|  | Rússia<br>(2018)   | 7,1  |  | Reino Unido<br>(2019) | 2,5 |
|  | Bélgica<br>(2019)  | 5,6  |  | Brasil<br>(2019)      | 2,3 |
|  | Portugal<br>(2018) | 3,5  |  | Paraíba<br>(2019)     | 2,3 |

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2021), com base nos dados do DATASUS (julho de 2021); IBGE (julho de 2021); The World Bank (junho de 2021) Disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/tabcgi.exe?cnes/cnv/leintbr.def>, <https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/> e <https://data.worldbank.org/indicator/SH.MED.BEDS.ZS?view=map>.

Destaca-se também a tendência de queda da relação leitos por mil habitantes ao longo dos últimos anos, decorrente principalmente da redução do número de leitos disponibilizados pelo SUS. Esse movimento ocorre em paralelo ao aumento da demanda por assistência médica, o que pressiona a demanda por leitos da saúde suplementar.

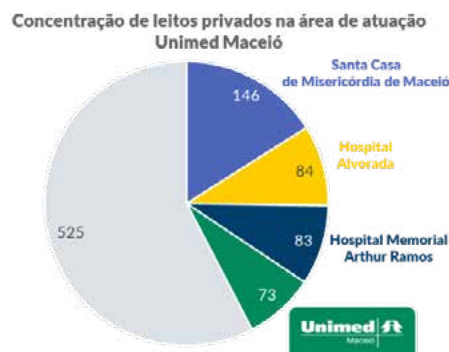
### Déficit/Superávit de leitos na área de ação segundo recomendado



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados do CNES, IBGE e ANS (Acesso em outubro de 2022) Disponível em: [http://cnes2.datasus.gov.br/Mod\\_Lnd\\_Tipo\\_Leito.asp](http://cnes2.datasus.gov.br/Mod_Lnd_Tipo_Leito.asp), [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios), <http://ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/> e [gov.br/ans/pt-br/acesso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor](http://gov.br/ans/pt-br/acesso-a-informacao/perfil-do-setor/dados-e-indicadores-do-setor)

A partir de uma análise do próprio município de Maceió, observa-se uma concentração de leitos privados no município prejudicial ao Sistema Unimed e aos beneficiários de planos de saúde. Apenas 5 hospitais no município possuem quase 50% dos leitos privados e, embora o Sistema Unimed represente 42,5% do mercado de planos de saúde na área de ação, possui apenas 8,0% dos leitos privados próprios.

| Hospital (em Maceió)                               | Nº de Leitos gerais privados disponíveis* | % em relação ao total de leitos privados |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Santa Casa De Misericórdia de Maceió               | 146                                       | 16,0%                                    |
| Hospital Alvorada de Maceió Ltda                   | 84                                        | 9,2%                                     |
| Hospital Memorial Arthur Ramos                     | 83                                        | 9,1%                                     |
| Hospital Unimed                                    | 73                                        | 8,0%                                     |
| Hospital Veredas                                   | 64                                        | 7,0%                                     |
| Santa Casa de Maceió Unidade Farol                 | 62                                        | 6,8%                                     |
| Hospital do Coração de Alagoas                     | 49                                        | 5,4%                                     |
| Hospital Geral e Maternidade Alerta Médico         | 41                                        | 4,5%                                     |
| Casa de Saúde e Clin. de Rep. Ulysses Pernambucano | 40                                        | 4,4%                                     |
| Hospital Vida                                      | 38                                        | 4,2%                                     |
| Medradius                                          | 38                                        | 4,2%                                     |
| Demais Hospitais                                   | 193                                       | 21,2%                                    |
| <b>Total</b>                                       | <b>911</b>                                | <b>100%</b>                              |



Fontes: CNES (Acesso em janeiro de 2023). Disponível [http://cnes2.datasus.gov.br/Mod\\_Lnd\\_Tipo\\_Leito.asp](http://cnes2.datasus.gov.br/Mod_Lnd_Tipo_Leito.asp).

Com menos estruturas assistenciais providas pelo setor público, a iniciativa privada terá cada vez mais protagonismo em suprir a demanda por serviços de saúde. Esta análise é reforçada pelo movimento observado entre os anos de 2012 e 2021, quando o estado de Alagoas apresentou uma variação positiva de 6,31% no número de beneficiários (superior ao 5,8% de variação positiva evidenciados a nível Brasil). Nota-se também que, no estado, o Sistema Unimed vem ampliando sua participação no período analisado, detendo o maior *share* de mercado frente as operadoras concorrentes da modalidade “medicina de grupo” (ANS, 2022)<sup>11</sup>.

| Variação de beneficiários (em milhares) |        |        |              |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------------|
| UF                                      | 2012   | 2022   | Variação (%) |
| BR                                      | 47.340 | 50.084 | 5,80%        |
| PI                                      | 235    | 382    | 62,16%       |
| GO                                      | 927    | 1.329  | 43,46%       |
| MS                                      | 456    | 640    | 40,45%       |
| MT                                      | 466    | 646    | 38,64%       |
| TO                                      | 88     | 119    | 34,69%       |
| PB                                      | 364    | 449    | 23,25%       |
| CE                                      | 1.090  | 1.337  | 22,65%       |
| MA                                      | 418    | 496    | 18,54%       |
| RN                                      | 501    | 592    | 18,32%       |
| PR                                      | 2.563  | 3.026  | 18,08%       |
| SC                                      | 1.394  | 1.626  | 16,66%       |
| DF                                      | 794    | 925    | 16,54%       |
| SE                                      | 287    | 331    | 15,36%       |
| RR                                      | 28     | 31     | 12,12%       |
| PA                                      | 757    | 847    | 11,93%       |
| BA                                      | 1.490  | 1.662  | 11,53%       |
| ES                                      | 1.110  | 1.228  | 10,66%       |
| AM                                      | 540    | 597    | 10,61%       |
| AL                                      | 364    | 387    | 6,31%        |
| MG                                      | 5.317  | 5.606  | 5,44%        |
| SP                                      | 17.930 | 18.069 | 0,78%        |
| AC                                      | 43     | 43     | 0,11%        |
| RS                                      | 2.635  | 2.638  | 0,11%        |
| PE                                      | 1.462  | 1.388  | -5,01%       |
| RJ                                      | 5.831  | 5.470  | -6,19%       |
| AP                                      | 68     | 61     | -10,02%      |
| RO                                      | 185    | 158    | -14,24%      |



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da ANS (Acesso em fevereiro de 2023) | Dados de setembro de cada ano. Disponível em < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) >

Com uma população mais idosa e maiores taxas de utilização de serviços assistenciais, o setor de saúde suplementar vem buscando aumentar sua eficiência e ganho de escala. Com a necessidade de redução de custos e despesas administrativas, grandes operadoras e grupos hospitalares estão protagonizando uma série de operações de fusões/aquisições, captando recursos no mercado de capitais para adquirir estabelecimentos assistenciais, além de visarem aumentos de efetividade via verticalização operacional. Com custos diluídos e mais eficácia, tais companhias conseguem oferecer serviços mais baratos e competitivos frente a outros players menos eficientes do mercado (MedicinaSA, 2020)<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Disponível em: <[https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/)> Acesso em fevereiro de 2023.

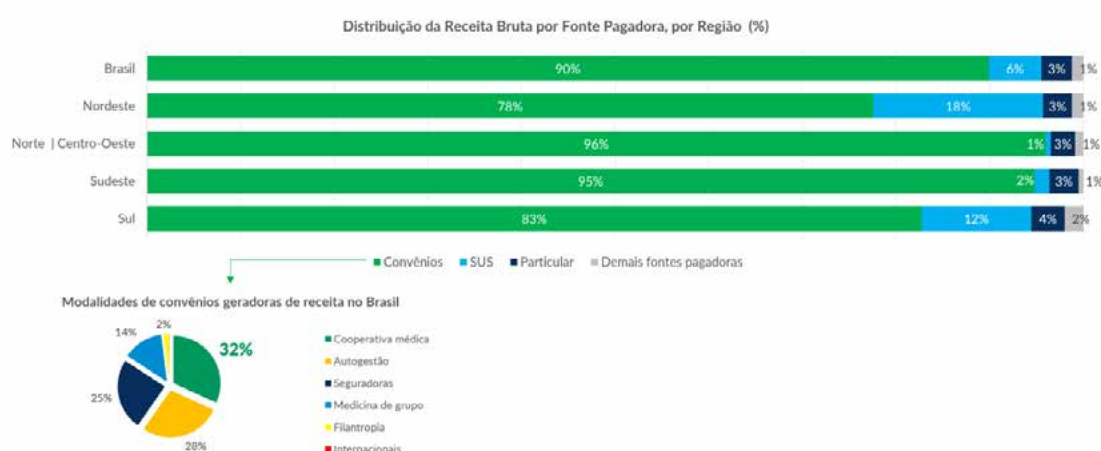
<sup>12</sup> Disponível em: <<https://medicinasa.com.br/artigo-heder-verticalizacao/>> Acesso em fevereiro de 2023.

## ANEXO III DO ESTUDO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL.

### TESE DE INVESTIMENTOS: ANÁLISE DO COOPERATIVISMO MÉDICO E UNIMED MACEIÓ

#### 1) RELEVÂNCIA DO SISTEMA UNIMED PARA O EMPREENDIMENTO HOSPITALAR

O setor hospitalar é diretamente influenciado pelo mercado de planos de saúde, uma vez que grande parte da receita dos hospitais vêm da utilização dos beneficiários dos convênios credenciados. Segundo dados da Associação Nacional de Hospitais Privados (ANAHP, 2021), os seus 122 hospitais privados associados no Brasil possuem como principal fonte de receita o valor recebido de convênios, que representa 90% do faturamento. Deste valor, o Sistema Unimed<sup>13,14</sup> é o de maior representatividade, correspondendo por 32% desse valor.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2021), com base nos dados da ANAHP (2021), disponível em: <<https://conteudo.anahp.com.br/observatorio-2020>>. Acesso em fevereiro de 2023.

Portanto, para o Hospital Unimed Maceió, o desempenho do setor e do Sistema Unimed no país e no estado contribuem para a sustentabilidade financeira do empreendimento.

No Brasil, o Sistema Unimed é formado por 341 cooperativas singulares, que concentram juntas 17 milhões de beneficiários (37% dos beneficiários de planos de saúde), sendo a maior operadora de saúde do Brasil e a maior cooperativa médica do mundo. Outros dados relevantes e que demonstram o tamanho e importância do Sistema Unimed é sua representação na totalidade de médicos: cerca de 21% da população médica do país<sup>15</sup> é cooperado do Sistema, gerando 106 mil empregos diretos, atuando em 86% dos municípios brasileiros por meio de uma rede de mais de 2,5 mil hospitais, sendo 131 próprios (UNIMED, 2021)<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Disponível em: <[https://www.unimed.coop.br/site/cooperativismo#:~:text=Hoje%2C%20o%20Sistema%20Unimed%20est%C3%A1,e%2018%20milh%C3%B5es%20de%20benefici%C3%A1rios](https://www.unimed.coop.br/site/cooperativismo#:~:text=Hoje%2C%20o%20Sistema%20Unimed%20est%C3%A1,e%2018%20milh%C3%B5es%20de%20benefici%C3%A1rios.)>. Acesso em fevereiro de 2023

<sup>14</sup> Disponível em: <[https://www.ans.gov.br/csv/A16120410\\_22\\_1\\_196.tab](https://www.ans.gov.br/csv/A16120410_22_1_196.tab)>. Acesso em fevereiro de 2023

<sup>15</sup> Disponível em: <<https://www.unimed.coop.br/web/guest/home/sistema-unimed/a-unimed>>. Acesso em fevereiro de 2023.



Somos **343** Cooperativas  
**117 mil** médicos cooperados  
**17 milhões** de beneficiários  
**2.396** hospitais credenciados  
**131** hospitais próprios

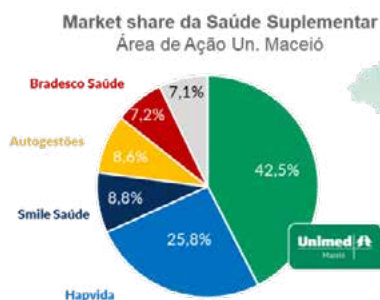
Além de pronto atendimentos, laboratórios e ambulâncias para garantir qualidade na assistência médica, hospitalar e de diagnóstico complementar oferecidos.



## Imagem replicada do site da Unimed

Fonte: Disponível em: <<https://www.unimed.coop.br/web/guest/home/sistema-unimed/a-unimed>> Acesso em fevereiro de 2023.

No estado de Alagoas, o Sistema Unimed possui seu 13º maior *market share* em comparação às demais unidades federativas do país<sup>11</sup>. Na região de comercialização de planos de saúde da Unimed Maceió (Área de Atuação), destaca-se o *Market share* de 42,5%, reflexo da predominância percebida do sistema na maioria dos municípios da região.



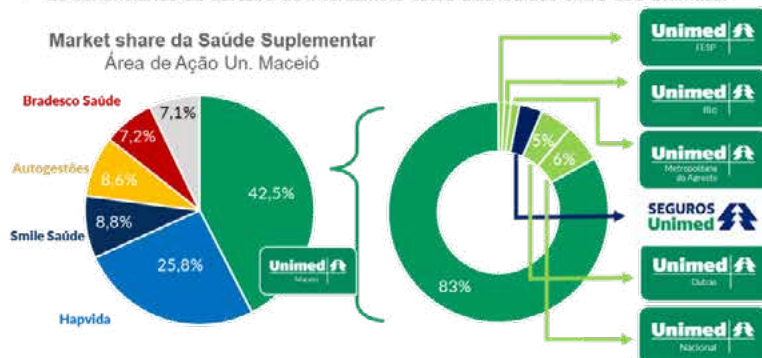
| Município             | População        | Benef. Totais  | Taxa de Cobertura | Benef. Unimed  | Mkts Unimed  |
|-----------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Maceió                | 1.031.597        | 289.480        | 28%               | 120.850        | 42%          |
| Rio Largo             | 75.662           | 7.522          | 10%               | 2.321          | 31%          |
| União do Palmares     | 65.963           | 2.415          | 4%                | 1.453          | 60%          |
| São Miguel dos Campos | 62.328           | 3.396          | 5%                | 2.284          | 67%          |
| Campo Alegre          | 57.997           | 717            | 1%                | 605            | 84%          |
| Marechal Deodoro      | 52.848           | 7.835          | 15%               | 3.054          | 39%          |
| Atalaia               | 47.540           | 1.151          | 2%                | 590            | 51%          |
| Teotônio Vilela       | 44.570           | 903            | 2%                | 265            | 29%          |
| Pilar                 | 35.310           | 2.956          | 8%                | 768            | 26%          |
| São Luís do Quitunde  | 34.825           | 642            | 2%                | 303            | 47%          |
| Maragogi              | 33.351           | 1.196          | 4%                | 761            | 64%          |
| Demais Cidades        | 443.862          | 13.933         | 3%                | 7.345          | 53%          |
| <b>Total</b>          | <b>1.985.853</b> | <b>331.146</b> | <b>16,7%</b>      | <b>140.599</b> | <b>42,5%</b> |

|                           | População                | Beneficiários  | Sistema Unimed | Mkt Share Unimed |
|---------------------------|--------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Zona de influência</b> | <b>1.985.853</b>         | <b>331.146</b> | <b>140.599</b> | <b>42,5%</b>     |
| Alagoas                   | 3.365.351                | 386.778        | 170.778        | 44,2%            |
| Nordeste                  | 57.667.842               | 7.023.218      | 2.213.387      | 31,5%            |
| Brasil                    | 213.317.639 <sup>1</sup> | 50.136.036     | 18.442.003     | 36,8%            |

Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2023), com base nos dados da ANS (Acesso em fevereiro de 2023) | Dados de setembro de cada ano. Disponível em < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) >.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

Os beneficiários da Carteira de Intercâmbio estão distribuídos entre 136 Unimeds.

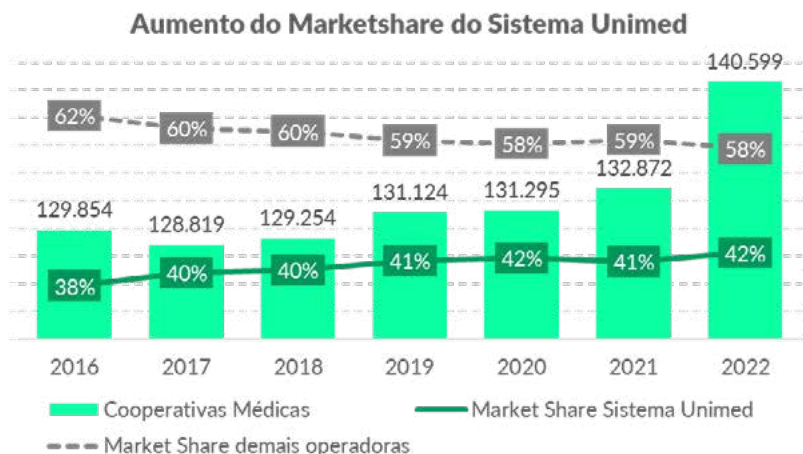


| Distribuição dos Beneficiários no Sistema Unimed |               |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Operadora                                        | Nº de Benef.  | Market Share¹ |
| Unimed Maceió                                    | 116.890       | 83,14%        |
| Unimed Nacional                                  | 7.946         | 5,65%         |
| Unimed Seguros                                   | 4.762         | 3,39%         |
| Unimed Metropolitana do Agreste                  | 1.782         | 1,27%         |
| Unimed Rio                                       | 1.346         | 0,96%         |
| FESP                                             | 1.255         | 0,89%         |
| Demais Unimeds                                   | 6.618         | 4,71%         |
| <b>Total Intercâmbio</b>                         | <b>23.709</b> | <b>16,86%</b> |

Fontes: Elaborado pela XVI Finance com base em dados da ANS (Acesso em janeiro de 2023) Disponível em < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) > | ¹ Considerando Apenas Sistema Unimed.

A carteira de intercâmbio do Sistema Unimed na área de ação é composta por aproximadamente 24 mil beneficiários, o que representa 16,86% das vidas do Sistema Unimed. Estes beneficiários estão pulverizados entre 136 Unimeds, sendo a Unimed Nacional e Unimed Seguros as principais operadoras de intercâmbio.

Destaca-se que nos últimos anos o Sistema Unimed aumentou o número de beneficiários passando de 38% para 42,5% de Market share de planos de saúde na área de atuação da Unimed Maceió.



Fontes: Elaborado pela XVI Finance com base em dados da ANS (Acesso em outubro de 2022) Disponível em: [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios.](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/)

### 2) SOBRE A LOCATÁRIA: A UNIMED MACEIÓ

A cooperativa Unimed Maceió já possui experiência de quase 30 anos de gestão hospitalar, tendo seu primeiro hospital inaugurado em 1993 e, atualmente, atendendo cerca de 30% da demanda da Unimed e apresentando uma taxa de ocupação de 86%. Com o projeto do novo hospital, a estrutura atual será direcionada para o atendimento da Mulher e da Criança, mantendo o Pronto Atendimento Adulto e Infantil.



**Unidade de Internação**

- 73 Leitos de Internação
- 10 Leitos de UTI Geral
- 4 Leitos de UTI Neo
- 5 de Leitos de UTI Ped

**Centro Cirúrgico**

- 3 Salas de Cirurgia
- 2 Salas de Obstetrícia

**CDI**

- 2 Salas de Raio X
- 1 Sala de Tomografia
- 2 Salas de Ultrassom;
- 1 Sala de Mamógrafo.

**Laboratório**

- Público Interno e Externo.

**Pronto Atendimento**

- Emergência 24h
- PA – Adulto e Infantil



- O Hospital Unimed Maceió atenderá uma nova região do município.



- O novo hospital da Unimed possibilitará a ampliação da presença dos recursos próprios da cooperativa na cidade, levando atendimento para uma região de crescimento do município.
- Localizado em anexo ao Parque Shopping Maceió, o empreendimento contará com a ampla disponibilidade de serviços oferecidos dentro do shopping, como lojas de comércio e restaurantes.
- O empreendimento está localizado próximo a vias de alto fluxo, facilitando o acesso de pacientes e reforçando a imagem do empreendimento no município.

Fonte: Elaborado pela XVI Finance com apoio do Google My Maps e V2 Construções. Disponível em: < <https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1XDpf-tJm5frXWHSdKBT8AnAl7b6eMTA&usp=sharing> > e < <https://v2construcoes.com.br/cruz-das-almas-entenda-por-que-o-bairro-esta-crescendo/> >. (Acesso em fevereiro de 2023). Unimed Maceió e CNES (Acesso em janeiro de 2023). Disponível em < <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/servicos-propios> > e < [cnes2.datasus.gov.br](https://cnes2.datasus.gov.br) >.

### I) DESTAQUE DOS INDICADORES FINANCEIROS DA UNIMED MACEIÓ

Analisando o desempenho financeiro histórico da Unimed Maceió observa-se que, até o ano de 2019, a cooperativa apresentou crescimento nos seus indicadores operacionais e de resultado. Porém, conforme tendência do setor de saúde suplementar, marcado pelo elevado crescimento dos custos assistenciais e reajustes insuficientes dos planos de saúde, os resultados da cooperativa podem apresentar prejuízo operacional em razão deste cenário. Conforme evidenciado na tabela a seguir, a singular do Sistema Unimed elevou sua receita assistencial líquida (proveniente da operação com planos de saúde), porém, não obteve no cenário pós pandêmico caixa operacional (EBITDA) positivo.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

| Indicador                    | 2018            | 2019            | 2020            | 2021 <sup>1</sup> | 2022 <sup>1</sup> | Varição<br>(2018-2022 <sup>1</sup> ) | CAGR*<br>(2018-2022 <sup>1</sup> ) |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Receita Assistencial Líquida | R\$ 630.203.021 | R\$ 615.451.985 | R\$ 672.307.866 | R\$ 738.643.926   | R\$ 772.894.463   | 22,64%                               | 4,17%                              |
| EBITDA                       | R\$ 12.208.755  | R\$ 8.989.630   | R\$ 7.528.060   | -R\$ 18.815.909   | -R\$ 10.695.174   | -187,60%                             | -197,39%                           |
| Margem EBITDA (%)            | 1,83%           | 1,39%           | 1,10%           | -2,47%            | -1,33%            | -3,16 p.p                            | -                                  |
| Sobras Líquidas              | R\$ 18.061.164  | R\$ 14.628.288  | R\$ 8.622.955   | -R\$ 15.377.924   | -R\$ 1.836.988    | -110,17%                             | -163,31%                           |
| Margem de Sobras (%)         | 2,87%           | 2,38%           | 1,28%           | -2,08%            | -0,24%            | -3,11 p.p                            | -                                  |

Fonte: XVI Finance com base nos dados da ANS e da Unimed Maceió, disponíveis em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis/) > (Acesso em Janeiro de 2023) e < <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia> > (Acesso em Abril de 2022).

<sup>1</sup> Os Dados relativos aos anos de 2021 e 2022 foram obtidos a partir do “Relatório de Gestão 2022” da Unimed Maceió. Disponível em: < <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia> > (Acesso em Abril de 2023). Conforme expresso na Nota Explicativa 4.w) do “Relatório de Gestão 2022”, o novo Plano de Contas Padrão da ANS para operadora, instituído pela RN 528/2022, entrou em vigor a partir de 01/01/2022, requereu a adoção de determinados pronunciamentos contábeis pela Unimed Maceió em relação ao exercício de 2022, razão pela qual o “Relatório de Gestão 2021” da Unimed Maceió poderá apresentar números divergentes em relação ao relatório de 2022. Maiores detalhes estão disponíveis no “Relatório de Gestão 2022”, página 22 (< <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia> neste site, localizar “Relatório de Gestão 2022” e baixar o documento.

Entre os anos de 2018 e 2020 o patrimônio líquido da Unimed Maceió apresentou crescimento, entretanto, sofreu reduções nos últimos dois anos.



Fonte: XVI Finance com base nos dados da ANS e da Unimed Maceió. Disponíveis em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis/) > (Acesso em Janeiro de 2023) e < <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia> > (Acesso em Abril de 2022).

Com relação aos indicadores de liquidez, a Unimed Maceió apresentou evolução no valor de suas aplicações financeiras, alcançando R\$ 251,1 milhões, sendo R\$ 121,5 milhões de aplicações financeiras livres e R\$ 129,4 milhões de aplicações financeiras garantidoras de provisões técnicas.



Fonte: XVI Finance com base nos dados da ANS e da Unimed Maceió. Disponíveis em: < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes\\_contabeis/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/demonstracoes_contabeis/) > (Acesso em Janeiro de 2023) e < <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia> > (Acesso em Abril de 2022).

<sup>1</sup> Dados relativos ao ano de 2022 ainda não disponíveis na base da ANS, porém, encontram-se publicados pela Unimed Maceió em seu portal de transparência (disponível em: <https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/transparencia>).

Já a liquidez corrente da cooperativa, indicador que demonstra a capacidade desta em honrar com suas obrigações de curto prazo, apresentou queda nos anos de 2021 e 2022. Apesar da redução, seu valor continua acima de 1, o que indica a capacidade da cooperativa de honrar com seus passivo de curto prazo.

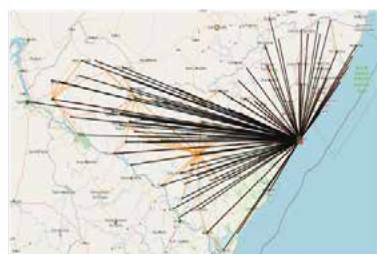


## 3) O IMPACTO LOCAL DO HOSPITAL UNIMED MACEIÓ

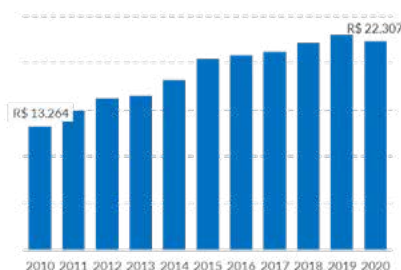
A cidade de Maceió possui grande relevância no Brasil, sendo um dos principais destinos turísticos do país, detendo o sétimo maior PIB da região Nordeste no montante de cerca de R\$ 22,9 bilhões no ano de 2020 e representando a 42ª maior economia dentre os municípios brasileiros. Também destaca-se o PIB per capita de R\$ 22.307, apresentando crescimento histórico anual de 5,34% (como referência, no ano comparativo de 2020 o PIB per capita do Nordeste foi de R\$ 17.795 e, do Brasil, de R\$ 35.935,74).



Deslocamento em busca de serviços de saúde de baixa, média e alta complexidade com destino a Maceió (REGIC)



Evolução do PIB per capita no município

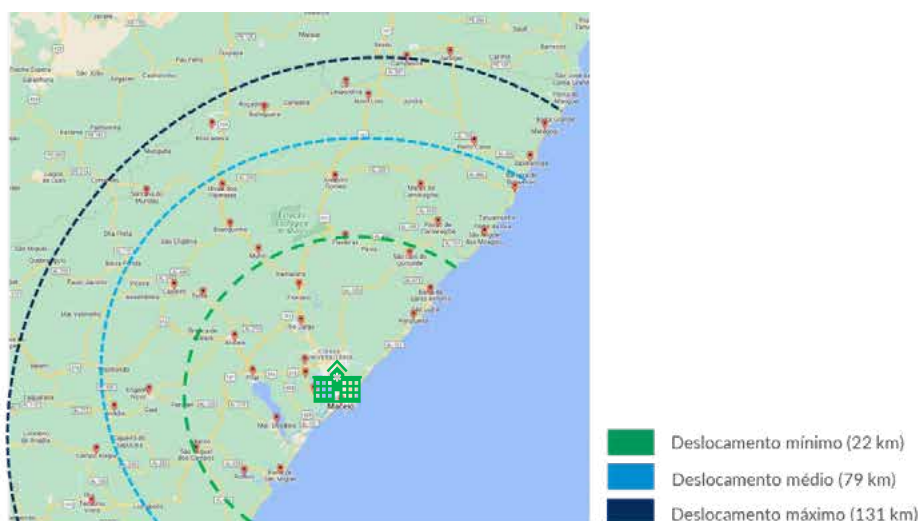


Ranking dos destinos mais demandados (Decolar, 2022)

| Posição | 2022                |
|---------|---------------------|
| 1ª      | Rio de Janeiro (RJ) |
| 2ª      | Recife (PE)         |
| 3ª      | Fortaleza (CE)      |
| 4ª      | Salvador (BA)       |
| 5ª      | Maceió (AL)         |
| 6ª      | Porto Alegre (RS)   |
| 7ª      | Natal (RN)          |
| 8ª      | Brasília (DF)       |
| 9ª      | São Paulo (SP)      |
| 10ª     | Porto Seguro (BA)   |

Fonte: IBGE e Decolar (Acesso em Janeiro de 2023). Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html> >, < <https://www.ibge.gov.br/apps/regic/#/mapa/> > e < <https://www.mercadoeventos.com.br/noticias/agencias-e-operadoras/conheca-destinos-mais-procurados-2022-ranking-decolar/> >.

No município, a Unimed Maceió atua há mais de 40 anos como operadora de plano de saúde<sup>16</sup>. A cooperativa se fortaleceu, cresceu e transformou-se num dos grandes diferenciais de saúde para os profissionais e para a população alagoana, guiada pelo princípio de valorização ao trabalho médico e excelência à saúde e à qualidade de vida da comunidade. Destaca-se pela atuação com planos de saúde de cobertura nacional (atendimento eletivo em todo o território brasileiro) e cobertura regional (atendimento eletivo no grupo de municípios da área de ação da Unimed e atendimento de urgência e/ou emergência nacional).



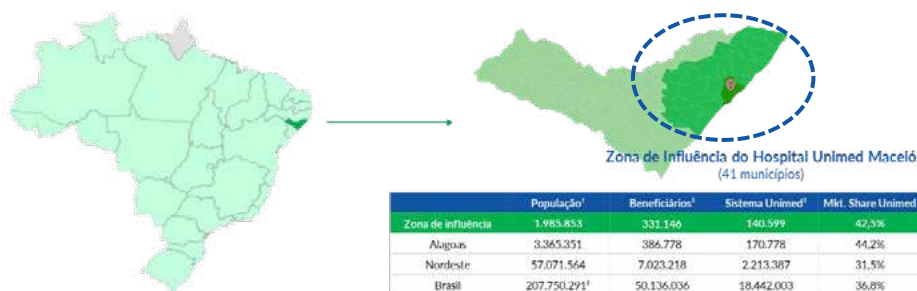
<sup>16</sup> Disponível em: <<https://www.unimed.coop.br/site/web/maceio/a-unimed>>. Acesso em fevereiro de 2023



## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL

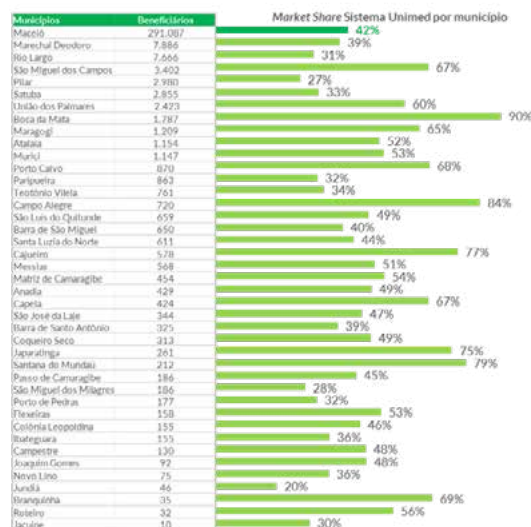
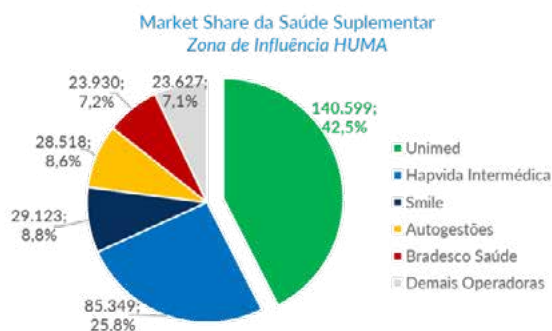
Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2022), com base nos dados da REGIC, IBGE e Google maps (Acesso em janeiro/2023). Disponível em <<https://www.google.com.br/maps>> e <<https://www.ibge.gov.br/apps/regic/#/mapa/>>.

Segundo a pesquisa Regiões de Influência das Cidades (REGIC) do IBGE, o deslocamento médio de pessoas na microrregião é mais de 130 km. O Hospital promoverá desenvolvimento para o município, gerando empregos e renda para a população local. Além da inovação do projeto e constituição via Fundo, o novo Hospital da Unimed Maceió apresenta um grande diferencial por estar localizado dentro do complexo imobiliário anexo ao Parque Shopping Maceió, com segurança, amplo estacionamento e todas as facilidades oferecidas por um shopping. O atual centro hospitalar da rede no bairro do Farol será mantido, com foco no atendimento da saúde da mulher e de crianças.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance com base nos dados do IBGE e ANS (Acesso em janeiro de 2023). Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/> > , < [https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes\\_consolidadas\\_de\\_beneficiarios/](https://ftp.dadosabertos.ans.gov.br/FTP/PDA/informacoes_consolidadas_de_beneficiarios/) > , < <https://censo2022.ibge.gov.br/noticias-por-estado/35954-brasil-tem-207-8-milhoes-de-habitantes-mostra-previa-do-censo-2022>> e < <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>>.

Segundo dados de deslocamento para atendimentos de saúde média e alta complexidade fornecidos pelo IBGE (REGIC,2018)<sup>17</sup>, Maceió demonstra-se como o polo de saúde regional visto o fluxo de beneficiários para assistência médica direcionado para o município, que possui oferta de serviços de média e alta complexidade.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance com base nos dados da ANS, IBGE e CNES (Acesso em janeiro de 2023). Disponível em <[https://www.ans.gov.br/images/stories/Materiais\\_para\\_pesquisa/Perfil\\_setor/sala-de-situacao.html](https://www.ans.gov.br/images/stories/Materiais_para_pesquisa/Perfil_setor/sala-de-situacao.html)> , < <https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/> > , <[cnes2.datasus.gov.br/Mod\\_Ind\\_Tipo\\_Leito.asp?VEstado=25](https://cnes2.datasus.gov.br/Mod_Ind_Tipo_Leito.asp?VEstado=25)> e <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>>.

<sup>17</sup> Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/apps/regic/#/mapa/>>. Acesso em fevereiro de 2023.

## 4) INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

O Empreendimento consiste na construção de um hospital para atendimentos assistenciais de alta e média complexidade, ambulatorial e hospitalar, com área total construída de 33.466,87m<sup>2</sup>, desenvolvido em um terreno com área de 14.202,23 m<sup>2</sup>, com o sistema construtivo via estrutura metálica e com contratação pelo modelo de Empreitada Global. A complexidade de atendimento oferecido o destaca de outros empreendimentos hospitalares construídos em condomínios de shoppings.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2022), com base no contrato de Imóvel Web e V2 Construções e Contrato de compra do terreno anexo ao prospecto (Acesso em fevereiro de 2023). Disponível em: <imovelweb.com.br/apartamentos-venda-cruz-das-almas-maceio-breve-lancamento.html> e <https://v2construcoes.com.br/cruz-das-almas-entenda-por-que-o-bairro-esta-crescendo/>.

O terreno está localizado próximo à Avenida Comendador Gustavo Paiva, com localização estratégica em área nobre e de desenvolvimento, eixo de crescimento da cidade. Na região, já estão sendo construídos empreendimentos imobiliários de média e alta renda;

O hospital contará ainda com atendimento de alta complexidade ambulatorial e hospitalar, o que o destaca de outros empreendimentos hospitalares construídos em condomínios de shoppings.



Fonte: Elaborado pela XVI Finance (2022) com base no projeto arquitetônico desenvolvido.

**5) PANORAMA GERAL DO FUNDO**

---

Os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados para a construção do complexo hospitalar no terreno localizado na Rua Denize Alves de Medeiros à frente e Avenida Joseph Holanda de Mello, s/n, Terreno 06, bairro Cruz das Almas, no Município de Maceió, Estado de Alagoas, objeto da matrícula n° 142.918 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL.

Destaca-se como principais condições do contrato de locação: (i) contrato atípico de locação, *built to suit* com prazo de 20 anos, renováveis por igual período, (ii) multa rescisória correspondente ao saldo dos alugueis vincendos até o término do Prazo de Locação, no prazo de 180 dias contados do recebimento de notificação da rescisão, (iii) garantia do contrato de locação por Carta Fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha no valor equivalente à 24 (vinte e quatro) vezes o valor mensal da locação vigente à época e (iv) direito da Unimed em exercer a opção de compra do Imóvel a qualquer tempo dentro do período de 90 (noventa) dias anteriores do encerramento do Prazo da Locação; ou 15 (quinze) dias corridos após data de rescisão deste Contrato decorrente de culpa do Fundo, pelo preço apurado de acordo com a média aritmética dos valores de avaliação do Imóvel indicados em três laudos, elaborados em conformidade com os termos da Resolução CVM 160 por três empresas avaliadoras distintas, dentre os nomes previamente indicados no contrato de locação.

**6) IMAGENS ILUSTRATIVAS DO EMPREENDIMENTO**

---

Imagens do projeto de arquitetura do empreendimento hospitalar. Fonte: Paula Fiorentini Healthcare Design (2022).







Fonte: Paula Fiorentini Healthcare Design. Disponível em: <<https://paulaflorintiniarquitetura.com.br/portfolio/unimed-maceio-2/>>.

**ANEXO F**

---

INFORME ANUAL – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

|                                  |                                                                                            |                                                           |                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Nome do Fundo:                   | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL                               | CNPJ do Fundo:                                            | 41.114.606/0001-35                     |
| Data de Funcionamento:           | 20/04/2021                                                                                 | Público Alvo:                                             | Investidores em Geral                  |
| Código ISIN:                     |                                                                                            | Quantidade de cotas emitidas:                             | 1.110.000,00                           |
| Fundo Exclusivo?                 | Não                                                                                        | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não                                    |
| Classificação autorregulação:    | Mandato: Híbrido<br>Segmento de Atuação: Outros<br>Tipo de Gestão: Ativa                   | Prazo de Duração:                                         | Indeterminado                          |
| Data do Prazo de Duração:        |                                                                                            | Encerramento do exercício social:                         | 31/12                                  |
| Mercado de negociação das cotas: | MB                                                                                         | Entidade administradora de mercado organizado:            |                                        |
| Nome do Administrador:           | COINVALORES CCVM LTDA                                                                      | CNPJ do Administrador:                                    | 00.336.036/0001-40                     |
| Endereço:                        | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1800, 2º andar- Jardim Paulistano- São Paulo- SP- 01451-001 | Telefones:                                                | (11)3035-4143<br>(11)3035-4141         |
| Site:                            | www.coinvalores.com.br                                                                     | E-mail:                                                   | admfundoimobiliario@coinvalores.com.br |
| Competência:                     | 12/2022                                                                                    |                                                           |                                        |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                              |                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.  | Prestadores de serviços                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CNPJ               | Endereço                                                     | Telefone       |
| 1.1 | Gestor: Investcoop Asset Management Ltda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31.681.693/0001-59 | Alameda Ministro Rocha de Azevedo, 346 - 5º andar            | (11) 3265-9140 |
| 1.2 | Custodiante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ../-               |                                                              |                |
| 1.3 | Auditor Independente: Moore Stephens Metri Auditores S/S                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 81.144.818/0001-80 | Av. Juscelino Kubitschek, 410 - Bloco B Sala 306             | (47) 3433-4280 |
| 1.4 | Formador de Mercado:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ../-               |                                                              |                |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: Investcoop Asset Management Ltda                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31.681.693/0001-59 | Alameda Ministro Rocha de Azevedo, 346 - 5º andar            | (11) 3265-9140 |
| 1.6 | Consultor Especializado: XVI FINANCE LTDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19.892.084/0001-43 | Av. Califórnia , 538 - sala 105 Ribeirão Preto - São Paulo   | (16) 3236-7394 |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ../-               |                                                              |                |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços¹:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CNPJ               | Endereço                                                     | Telefone       |
|     | Banco Daycoval                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 62.232.889/0001-90 | Av. Paulista, 1793 - 2º andar - Bela Vista - São Paulo - SP. | (11) 3138-0500 |
|     | Freitas Leite Advogados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | .. / - 6           | Rua Elvira Ferraz,250                                        | (11) 3728-8100 |
|     | Guide Investimentos S/A Corretora de Valores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | .. / -65           | Av. Brg. Faria Lima, 3064 - 12 andar                         | (11) 3003-4557 |
| 2.  | Investimentos FII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                              |                |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                              |                |
|     | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                              |                |
| 3.  | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:                                                                                                                                                                                        |                    |                                                              |                |
|     | O fundo pretende, destinar o recurso objeto da captação a ser realizada, para investir na conclusão da construção do hospital Unimed Maceio                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                              |                |
| 4.  | Análise do administrador sobre:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                              |                |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                              |                |
|     | O Fundo ainda não possui ativos performados. O fundo, entre janeiro/22 a dezembro/22 , apurou o resultado de R\$ 4.158.718,80. Tal resultado refere-se a remuneração da aplicação em Renda Fixa de alta liquidez, oriunda da segunda emissão de cotas. Em razão do resultado apurado no exercício, o Fundo distribuiu aos cotistas o montante de R\$ 2.553.000,00 |                    |                                                              |                |

| 4.2                                           | <b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------------|---------------|-----|--------|------------------------|--------------|-----|-------|
|                                               | Não se aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 4.3                                           | <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | não se aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 5.                                            | <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 6.                                            | <table><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><tr><td>Aquisição de terreno 14.202,23m²</td><td>16.153.287,17</td><td>SIM</td><td>11,40%</td></tr><tr><td>Hospital Unimed Maceio</td><td>4.821.926,74</td><td>NÃO</td><td>0,00%</td></tr></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\$) | Aquisição de terreno 14.202,23m² | 16.153.287,17 | SIM | 11,40% | Hospital Unimed Maceio | 4.821.926,74 | NÃO | 0,00% |
| 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\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| Aquisição de terreno 14.202,23m²              | 16.153.287,17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SIM                                              | 11,40%                                                      |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| Hospital Unimed Maceio                        | 4.821.926,74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NÃO                                              | 0,00%                                                       |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 6.1                                           | <b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | O valor referente ao imóvel foi determinado através da utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Para a realização da avaliação foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão, bem como as disposições da INCVM 516/11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 7.                                            | <b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 8.                                            | <b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 9.                                            | <b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 10.                                           | <b>Assembleia Geral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 10.1                                          | <b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Av. Brigadeiro Faria Lima, 1800 - 2º andar<br>admfundoimobiliario@coinvalores.com.br                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 10.2                                          | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | O envio de matérias, temas na ordem do dia bem como os documentos pertinentes às deliberações poderão ser encaminhados por endereço de e-mail do administrador, sendo, o mesmo endereço de e-mail objeto das respostas dos itens de deliberação ou poderá ser encaminhado via correio no endereço da administradora devidamente indicado no Edital ou carta consulta. O endereço eletrônico bem como o endereço físico do administrador objeto da resposta será o mesmo para envio público de procuração. O pedido de listas de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas podem ser encaminhado para o mesmo endereço físico e eletrônico constante do Edital de Convocação ou carta consulta sendo o mesmo endereços de respostas às deliberações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 10.3                                          | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 7.7.2 do regulamento. Nesse caso, o Administrador poderá exigir o reconhecimento da firma do signatário do pedido e a cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. De acordo com o item 7.7.2 do regulamento o pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos 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; (iii) ser dirigido a todos os Cotistas. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472. 7.6.1.A resposta dos Cotistas à consulta formal será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, bem como por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos ofícios circulares divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no item acima e o que dispuser o edital de convocação. No caso de votação eletrônica os quotistas poderão votar através de plataforma eletrônica ou e-mail cadastrados junto a B3 cujo endereço de resposta constará do edital de convocação e carta consulta. Adicionalmente, o quotista deverá apresentar documento de identificação que será confrontado com a base de informações contantes no livro de registro de quotista dispnibilizado pelo escriturador e B3. No caso de plataforma eletrônica, será verificado o nome, CPF do quotista com o registro do IP da máquina objeto de votação, quando aplicável o quotista deverá realizar o upload da procuração e documentos adicionais. |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 10.3                                          | <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Não há previsão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 11.                                           | <b>Remuneração do Administrador</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
| 11.1                                          | <b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |
|                                               | Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador e a Gestora receberão, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, remuneração equivalente à soma dos seguintes valores, os quais, em conjunto, compreenderão a taxa de administração ("Taxa de Administração"): (i) percentual incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definição na tabela constante do item 5.1 do regulamento) assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 31.350,00 (trinta e um mil, trezentos e cinquenta reais) ao Administrador, o qual será corrigido anualmente, sempre a partir do mês de junho de cada ano, base junho/2022, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pela pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou outro índice que venha a substituí-lo; (ii) taxa de acompanhamento de obras devida ao Administrador durante a fase de desenvolvimento (construção) de empreendimentos imobiliários da carteira do Fundo no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) por mês, a qual será devida por obra em andamento, em bases mensais exclusivamente durante o período de obras, exceto pela obra de desenvolvimento do primeiro empreendimento imobiliário do Fundo, localizado no imóvel objeto da matrícula nº 142.918 "hospital Unimed Maceio" que será isenta da taxa de acompanhamento de obras; e (iii) taxa de escrituração a ser paga ao Escriturador em valor variável devido pelos serviços de escrituração de Cotas de R\$1,60 (um real e sessenta centavos) multiplicado pelo número de Cotistas apurado no último dia útil do mês base para cálculo da Taxa de Administração, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                                                             |                                               |  |                                                  |                                                             |                                |             |                                  |               |     |        |                        |              |     |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>quinhentos reais) e observado um valor máximo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), os quais serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA base junho/2022. Taxa de Administração do Fundo será pago ao Administrador e à Gestora, cabendo à Gestora o valor correspondente a 0,70% ao ano incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e o restante ao Administrador, observado o valor mínimo mensal devido ao Administrador. A tabela contendo a base de cálculo da taxa de administração está descrita no item 5.1 do regulamento. Para fins da base de cálculo da taxa de administração será considerado o (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo caso o FII passe a integrar índice de mercado, IFIX. O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.</p> |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Valor pago no ano de referência (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | % sobre o patrimônio contábil:     |                     | % sobre o patrimônio a valor de mercado:                           |                 |
| NaN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | NaN                                |                     | NaN                                                                |                 |
| 12. Governança                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 12.1 Representante(s) de cotistas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Nome:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Fernando Ferreira da Silva Telles  |                     | Idade:                                                             |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | 70                                                                 |                 |
| Profissão:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Corretor Valores                   |                     | CPF:                                                               |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | 307.745.278-20                                                     |                 |
| E-mail:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | fernandostelles@coinvalores.com.br |                     | Formação acadêmica:                                                |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | Superior                                                           |                 |
| Quantidade de cotas detidas do FII:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 0,00                               |                     | Quantidade de cotas do FII compradas no período:                   |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | 0,00                                                               |                 |
| Quantidade de cotas do FII vendidas no período:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 0,00                               |                     | Data de início na função:                                          |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | 01/01/1982                                                         |                 |
| Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Nome da Empresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Período                            |                     | Cargo e funções inerentes ao cargo                                 |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |                 |
| Coinvalores C.C.V.M. Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 24/06/1996                         |                     | Diretor                                                            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     | Sociedade Corretora                                                |                 |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Evento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                    | Descrição           |                                                                    |                 |
| Qualquer condenação criminal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Faixas de Pulverização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nº de cotistas                     | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido                      | % detido por PF |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                    |                     |                                                                    | % detido por PJ |
| Até 5% das cotas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 8,00                               | 160.000,00          | 14,41%                                                             | 100,00%         |
| Acima de 5% até 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                    |                     |                                                                    | 0,00%           |
| Acima de 10% até 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Acima de 15% até 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Acima de 20% até 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Acima de 30% até 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Acima de 40% até 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 2,00                               | 950.000,00          | 85,59%                                                             | 0,00%           |
| Acima de 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                    |                     |                                                                    | 100,00%         |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 15. Política de divulgação de informações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                    |                     |                                                                    |                 |
| 16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                    |                     |                                                                    |                 |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Não possui informação apresentada. |
|--|------------------------------------|

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 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL**