

INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.146.434/0001-60

No montante de até

R\$ 80.000.000,00

(oitenta milhões de reais)



Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/014, em 11 de janeiro de 2024
Código do Ativo no Balcão B3: 5385224FII

Classificação ANBIMA:

Mandato Renda - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: FII Títulos e Valores Mobiliários

O **INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 53.146.434/0001-60, representado por sua administradora **INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o número 34.978.626/0001-99, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 20.066, de 15 de agosto de 2022 ("Administradora") está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 800.000 (oitocentas mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("**1ª Emissão**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com Preço de Emissão de R\$ 100,00 por Cota, na Data de Liquidação, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Inicial da Oferta**"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") e da Resolução do CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM nº 175**" e "**Oferta**", respectivamente). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 35 do presente Prospecto. O Fundo contratou a **BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.744.231/0001-14, para prestação do serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**Gestor**"). A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático, conforme inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição da Administradora ("**Coordenador Líder**"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, e devidamente habilitadas junto à **B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO** ("**B3**"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (os "**Participantes Especiais**", que, em conjunto com o Coordenador Líder, 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 depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores (conforme definido neste Prospecto Definitivo) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 2.362.548,41 (dois milhões e trezentos e sessenta e dois mil e quinhentos e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos), conforme discriminado neste Prospecto, serão arcados com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos) por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"). A Taxa de Distribuição Primária será acrescida ao Preço de Emissão. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é **(i)** insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 A 28 DESTES PROSPECTO.

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

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DA CVM E DA B3.

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

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

A DATA DESTES PROSPECTO É 11 DE JANEIRO DE 2024

Coordenador Líder e Administradora



Gestor

Assessor Legal



FREITASLEITE ✓



integral brei
real estate

(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.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NO ARTIGO 26, VI DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/014, EM 11 DE JANEIRO DE 2024. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("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, DA SUA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, 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 A ADMINISTRADORA 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 DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOURÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, 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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE 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.





integral brei
real estate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	1
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	9
Breve Descrição da Oferta.....	9
Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	9
Identificação do público-alvo	10
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	10
Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	10
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	11
Quantidade de Cotas a ser Ofertadas	11
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	12
Destinação de Recursos	12
4. FATORES DE RISCO	14
5. CRONOGRAMA INDICATIVO	29
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	30
Histórico das negociações	30
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas	30
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).....	30
Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.....	30
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	31
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas	31
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	31
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	31
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	35
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	35
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	35
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	36
Regime de distribuição	36
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	39
Admissão à negociação em mercado organizado	39
Formador de Mercado.....	40
Contrato de Estabilização.....	40
Requisitos ou exigências mínimas de investimento	40
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	41
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	42
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder	42
Relacionamento da Administradora com o Gestor.....	42
Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente	42
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente	42
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente	42
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	43
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	43
Instituições Participantes da Oferta	46

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	47
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	48
Regulamento do Fundo	48
Demonstrações Financeiras e Informes.....	48
Informações da Administradora	48
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	49
Declaração de Informações e Esclarecimentos	49
Declaração de Registro do Emissor.....	50
Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	50
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	51
Informações Relevantes do Fundo.....	51
Base legal e Classificação ANBIMA	51
Forma de Constituição	51
Prazo de Duração.....	51
Público-alvo	51
Objetivo de Investimento.....	51
Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira	51
Demais Informações sobre a Política de Investimento	52
Distribuição de Rendimentos, Amortização Extraordinária e Resgate das Cotas.....	52
Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis	53
Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo	53
Taxas	53
Regras de Tributação do Fundo.....	54

ANEXOS

Anexo A – Regulamento.....	61
Anexo B – Ato de Aprovação da Oferta.....	105
Anexo C – Estudo de Viabilidade	113

1. DEFINIÇÕES

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

1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo, em classe única, em série única, que compreende o montante de até 800.000 (oitocentas mil) Cotas da 1ª Emissão, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Administradora	INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o número 34.978.626/0001-99, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 20.066, de 15 de agosto de 2022.
Ato de Aprovação da Oferta	O “ <i>Instrumento Particular de Constituição do INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA</i> ”, celebrado em conjunto entre a Administradora e o Gestor, em 08 de dezembro de 2023, que aprovou a realização da 1ª Emissão de Cotas do Fundo; da presente Oferta de Cotas; da contratação da Administradora como Coordenador Líder da Oferta, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	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, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3.
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3.
Ativos	Os Ativos Alvo e os Outros Ativos, conforme definidos no Regulamento do Fundo, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	Significam os CRI, LH, LCI, Cotas de FII, LIG e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação vigente.

Auditor Independente	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.
B3	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
Chamadas de Capital	O procedimento de chamada de capital, a serem realizadas pela Administradora, nos termos do item 4 do Regulamento do Fundo, conforme data de liquidação indicada pelo Coordenador Líder por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Investidores Qualificados.
Classe	Significa a classe única de cotas do Fundo. Todas as referências ao Fundo neste Prospecto devem ser interpretadas como referências à classe única de cotas, exceto se o contexto assim não o permitir.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Compromisso de Investimento	O Compromisso de Investimento a ser assinado por cada Investidor do Fundo, em conjunto com o Pedido de Subscrição, contendo as regras relativas aos aportes a serem feitos pelo Investidor no âmbito das Chamadas de Capital.
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir 03 de janeiro de 2022.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Contrato de Distribuição	O "Contrato de Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA", celebrado em 08 de dezembro de 2023 entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora, na qualidade de Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	A Administradora.
Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Cotas de FII	Significam as cotas de outros fundos de investimento imobiliários.
CRI	Significam os certificados de recebíveis imobiliários.
Custodiante	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente

	fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de escrituração de títulos e valores mobiliários custódia de títulos e valores mobiliários, nos termos do Atos Declaratórios nº 11.484 e 11.485 ambos de 27 de setembro de 2010.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Datas de Liquidação	As datas nas quais serão realizadas a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 1ª Emissão. As datas de liquidação a serem comunicadas aos Investidores pelo Coordenador Líder com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da respectiva data de liquidação, observado o Prazo Máximo da Distribuição e o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definidos), desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.
Despesas	Custos da Oferta, incluindo, além da remuneração do Coordenador Líder e sem limitação, (a) despesas com impressões e publicações, conforme o caso; (b) despesas com registro dos documentos relativos à Oferta nos cartórios competentes, conforme o caso; (c) custos e despesas gerais dos assessores jurídicos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxas para listagem do Fundo e admissão das Cotas à negociação na B3; (f) despesas com <i>roadshow</i> , reuniões e demais comunicações com potenciais Investidores, necessárias para a implementação da Oferta; e (g) demais despesas necessárias à estruturação do Fundo e à realização da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.
DI	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra grupo</i> ", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Gestor	A BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.744.231/0001-14, autorizada à prestação deste serviço através do Ato Declaratório CVM nº 13.584, de 28 de março de 2014.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento do Fundo.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo.

Escriturador	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , já qualificada acima.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Administradora para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
Fundo	O INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 53.146.434/0001-60.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Participantes Especiais	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.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, o(s) Coordenador(es) Contratado(s) e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
Investidores	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados. 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.
Investidores Qualificados	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
Investimentos Temporários	Significam os investimentos temporários em aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI") com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
Lei Anticorrupção	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.

Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei nº 8.245/91	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.
Lei nº 8.668/93	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.
Lei nº 9.779/99	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.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
LH	Letras Hipotecárias.
LIG	Letras Imobiliárias Garantidas.
MDA	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo de 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Montante Inicial da Oferta	O montante de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro automático previsto no inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160.
Outros Ativos	Em conjunto, títulos públicos federais; operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira; cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Partes Relacionadas	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa qualquer uma das seguintes pessoas: (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.

Patrimônio Líquido	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Pedido de Subscrição	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta.
Período de Distribuição	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59, § 3º 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 da Administradora e em comum acordo com os Coordenadores.
Período de Investimento	O Período de Investimento corresponderá ao período de até 24 meses (vinte e quatro) meses, contados da data de primeira integralização do Fundo, no qual o Fundo investirá seus recursos, observada a Política de Investimento, composição da carteira a ele aplicável, mediante a realização de chamadas de capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, a exclusivo critério do Gestor.
Pessoas Vinculadas	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, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Participantes Especiais, da Administradora ou do Fundo; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Administradora ou ao Fundo; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Administradora ou o Fundo, 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, Administradora ou do Fundo; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pelo Fundo, ou por pessoas a eles vinculadas; e (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento.

Preço de Emissão	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 1ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação.
Preço de Subscrição	Equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Procedimento de Alocação	O Procedimento de alocação de Cotas será conduzido pelo Coordenador Líder, que consolidará as ordens de investimento representativas dos documentos de aceitação da Oferta assinados pelos Investidores, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, e aquelas recebidas pelo Escriturador, e o Coordenador Líder, discricionariamente, dará prioridade aos Investidores que, no entender, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, 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.
Prospecto	Este Prospecto da Distribuição Pública Primária da 1ª Emissão do INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA .
Público-Alvo	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, e observado que 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.
Recibo de Subscrição	Significa o recibo das Cotas, correspondente à quantidade de Cotas adquirida pelo Cotista, a ser recebido pelos Investidores que subscreverem as Cotas.
Regime de Distribuição	O regime de distribuição da Oferta descrito na Seção "Regime de Distribuição", na página 36 deste Prospecto.
Regulamento	O Regulamento do Fundo, datado de 18 de dezembro de 2023.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
Resolução CVM 21	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
Resolução CVM 27	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação de documento de aceitação 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.
Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

Resolução CVM 35	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Resolução CVM 160	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
Resolução CVM 175	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica.
RFB	A Receita Federal do Brasil.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 1,18% (um por cento e dezoito centésimos por cento) do Preço de Emissão.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	Termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, o qual regulará a participação dos Participantes Especiais na colocação das Cotas aos Investidores.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático previsto inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175.

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 "Outras Características da Oferta" deste Prospecto. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

As Cotas serão destinadas aos Investidores Qualificados e serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, nas Data de Liquidação.

A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B, na página 105 deste Prospecto. A aprovação da 1ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, divulgado ao mercado em 08 de dezembro de 2023. O Ato de Aprovação da Oferta pode ser acessado por meio do fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o documento desejado).

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/014, em 11 de janeiro de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. 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.

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

As Cotas da 1ª 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 ou outros direitos reais 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 1ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observado o disposto abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de ser divulgado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no ambiente de mercado de balcão organizado da B3 apenas entre Investidores Qualificados. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de

acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Identificação do público-alvo

A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no público-alvo do Fundo descrito no Regulamento.

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 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.

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 Inicial da Oferta, os Pedidos de Subscrição 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.

Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 1ª Emissão ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de ser divulgado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados.

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 Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O valor nominal unitário de cada Cota da 1ª Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos) por Cota.

Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), equivalente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas.

Não haverá possibilidade de emissão de lote adicional.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Montante Mínimo da Oferta, ou seja, 300.000 (trezentas mil) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas a ser Ofertadas

Serão ofertadas inicialmente até 800.000 (oitocentas mil) Cotas.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Alvo, conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pelo Gestor é atualmente composto por ativos imobiliários, de acordo com as seguintes características, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo:

	Volume Operação	Status	Tipo	Prazo (meses)	Índice	Taxa	Estado
CRI 1	32.000.000	Integralizado	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	CDI	6,00%	SP
CRI 2	15.000.000	Captado	Término de Obra Residencial de alto padrão	54	CDI	6,00%	ES
CRI 3	31.500.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	42	IPCA	12,00%	SC
CRI 4	9.500.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,50%	SC
CRI 5	36.000.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,00%	ES
CRI 6	572.000.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	72	CDI	5,50%	PR
CRI 7	35.000.000	Viabilidade do CRI	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,00%	PR
CRI 8	13.500.000	Pré Análise	Término de Obra Residencial de alto padrão	42	IPCA	11,00%	ES

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos Alvo em situação de Conflito de Interesses.

No caso da aplicação em Ativos Alvo em situação de potencial conflito de interesses ("Ativos Conflitados"), nos termos do §1º do artigo 31 do Resolução CVM 175, será necessária a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

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

Adicionalmente, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outras Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO.

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

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo indicados acima, sendo que **não há uma ordem de prioridade para a aquisição dos Ativos Alvo**, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos Ativos Alvo, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo do *pipeline* poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 1ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, NO ÂMBITO DESTA PRIMEIRA EMISSÃO.**

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

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 ao Fundo, 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.

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 a Administradora mantenha 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 DA ADMINISTRADORA/ COORDENADOR LÍDER, DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160, 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

Riscos de Mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torna-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas

e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Ativos Alvo e ao Mercado Imobiliário)

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como

boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o seu não aperfeiçoamento.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos variados associados aos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos

créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação, conforme aplicável. Nesta hipótese, o Gestor não alocará tais recursos em demais Ativos e prosseguirá com a amortização, parcial ou total, das Cotas, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do 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 dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pela Administradora

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 à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, 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,

consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e da Administradora 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, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

A importância do Gestor

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

Escala Qualitativa de Risco: maior

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Ativos Alvo relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido). Nesse cenário, 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 Alvos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de Pouca Diversificação Regional

A diversificação dos investimentos do Fundo em Ativos Alvo localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, na eventualidade de os investimentos virem a ser realizados na Região Sudeste, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

O desenvolvimento dos Ativos Alvo depende diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar aumento de custo, dificuldades e atrasos na realização de referidos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo

O Fundo desenvolverá empreendimentos imobiliários envolvendo a construção de imóveis. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam prontos para locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de locação. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo do Fundo

O valor dos Ativos Alvo pode diminuir de acordo com as flutuações de preços cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de depreciação do investimento

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 dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo

Dentre os Ativos Alvo, está prevista a aquisição de cotas de FIIs. Caso realizado o investimento em cotas de FIIs, sua rentabilidade dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas do Fundo dependerão diretamente do resultado dos FII emissores das cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos. Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FIIs cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos Alvo. Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos de Liquidez das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco do Estudo de Viabilidade

Considerando que o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de fontes diversas, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análises tendenciosas, e com viés de mercado adotado pelo Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Distribuição Parcial da Oferta

Desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora poderá imóveis de acordo com os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento decorrente da exploração dos imóveis adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Alvo no período. Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações e a distribuição de rendimentos a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física somente será aplicável a FII (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e (ii) possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data deste Prospecto, o Fundo não possui 100 (cem) cotistas e tampouco possui qualquer garantia de que atingirá 100 (cem)

cotistas, de modo que o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Aporte de Recursos Adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e ao Gestor, 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 houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. 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. Tendo em vista que o Fundos de investimento imobiliário possui 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: médio

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e os prestadores de serviços do Fundo, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, não sendo possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco Relativo à Concentração das Cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista e/ou Investidor venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista e/ou Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral 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

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Usualmente os Ativos adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos Ambientais

Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

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, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, 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 agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam. Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos Tributários

Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de 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. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, ou, ainda, que a interpretação dada pela RFB às regras tributárias venha a ter interpretação diversa da legislação vigente e/ou de eventual nova norma tributária, inclusive em relação aos quesitos considerados para a aplicação de isenções tributárias aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% 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% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio,

isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do(s) empreendimento(s) ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta 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.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de Alteração do Regulamento

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo 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 Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compoñam o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. 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: menor

Risco Operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: menor

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: menor

Risco Regulatório

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

Escala Qualitativa de Risco: menor

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo. Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das

Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII, regidos pela Resolução CVM 175. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas e/ou Investidores, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco dos Custos Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas Serão Liquidadas junto ao Escriturador

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A/o Administradora/Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pela Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo. Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM 175, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA, 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 e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. 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 SECO-I - 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 INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

		Datas ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
1	Registro da Oferta na CVM e Divulgação do Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início e Início de <i>Roadshow</i>	11/01/2024
2	Início do Primeiro Período de Subscrição, Primeiro Procedimento de Alocação e Primeira Data de Liquidação	18/01/2024
3	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 08/07/2024

- (1) **Com exceção do Primeiro Período de Subscrição que terá início 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Início em atendimento ao disposto no artigo 59, § 1º da Resolução CVM 160, a Oferta poderá contar com outros períodos de subscrição e Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da respectiva Data de Liquidação, observado o Prazo Máximo da Distribuição e o Procedimento de Alocação conforme previsto no Plano de Distribuição da Oferta.**
- (2) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e do Anúncio de Início.*
- (3) *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 "Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta", na página 31 deste Prospecto.*
- (4) **NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO.**
- (5) **NOS TERMOS DO ARTIGO 48 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DEVE SER REALIZADA NO PRAZO MÁXIMO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E PODERÁ SER ENCERRADA ANTES DO REFERIDO PRAZO A CRITÉRIO DO COORDENADOR LÍDER, EM COMUM ACORDO COM A ADMINISTRADORA E O GESTOR, EM CASO DE COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.**

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

Histórico das negociações

Não há histórico de negociações a ser informado por se tratar da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

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

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

Conforme disposto no artigo 6.1, item "Das Novas Emissões de Cotas", do Anexo Descritivo do Regulamento, poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas; (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, pelo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício do direito de preferência. a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

Adicionalmente, para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, bem como, exceto se de outra forma deliberado em assembleia de cotistas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador e conforme a legislação aplicável.

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

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª Emissão de Cotas, a presente Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de ser divulgado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados.

Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.

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.

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação. **RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 A 28 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO “RISCOS DE LIQUIDEZ”.**

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.

SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 A 28 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.

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou 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 automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) Reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou
- (ii) 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.

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

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

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

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder/Administradora, 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, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do parágrafo 7º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

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 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 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, da Administradora, 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 Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores 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 desistir da sua adesão à Oferta. 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 artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) 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 (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção "Condições Precedentes do Contrato de Distribuição", na seção "Contrato de Distribuição", na página 43 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo e 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 às 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 no Contrato de Distribuição 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.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, 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 rescisão 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.

Se o Investidor revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do 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").

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

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, 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 pública esteja 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 durante o Período de Subscrição até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto neste Prospecto, o Investidor, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, 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 em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

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 Subscrição 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 deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, 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 no âmbito desta Primeira Emissão.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão, observado que quando da realização de emissões de Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

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

A realização da 1ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo B a este Prospecto.

Nos termos do Regulamento, novas emissões das Cotas do Fundo necessitam de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Regime de distribuição

Sujeito à legislação em vigor, o Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta, devendo o Coordenador Líder assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores Qualificados; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto e da Lâmina para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas serão subscritas por meio de Pedido de Subscrição e/ou por ordem de investimentos subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme Chamadas de Capital.

Em se tratando de subscrição de Cotas objeto de Oferta, cada Investidor Qualificado assinará no ato da subscrição de Cotas, declaração atestando estar ciente de que (a) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições (c) o investidor é Investidor Qualificado, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; (d) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta.

A Oferta não contará com período a mercado anteriormente à divulgação do Anúncio de Início, ou recebimento de reservas para subscrição das Cotas, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM 160.

A alocação de Cotas será feita pelo Coordenador Líder, que consolidará as ordens de investimento representativas dos documentos de aceitação da Oferta, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, e aquelas recebidas pelo Escriturador, e o Coordenador Líder, discricionariamente, dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, 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.

No caso de um Investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento realizados pelos Investidores seja superior ao Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder, discricionariamente, dará prioridade aos Investidores que,

no entender, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, 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.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados;
- (ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores Profissionais, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores Profissionais eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o Prazo de Colocação, que se iniciará 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Prospecto, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Qualificados;
- (v) caso a liquidação ocorra via MDA, as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens de investimento;
- (vi) os Investidores Qualificados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento;
- (vii) a alocação das Cotas será realizada discricionariamente pelo Coordenador Líder, mediante à consolidação das ordens de investimento dos Investidores Qualificados;
- (viii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados; e
- (ix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Recomenda-se aos Investidores interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Subscrição e no Compromisso de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 14 a 28 do presente Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Subscrição, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; 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 Subscrição 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.

Procedimento de Alocação

A alocação de Cotas será feita pelo Coordenador Líder, que consolidará as ordens de investimento representativas dos documentos de aceitação da Oferta assinados pelos Investidores, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, e aquelas recebidas pelo

Escriturador, e o Coordenador, discricionariamente, dará prioridade aos Investidores que, no entender, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, 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.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Inicial da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados relativo ao respectivo Período de Subscrição, 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. **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 DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

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 Subscrição e ordens de investimento se dará conforme Chamadas de Capital, a serem realizadas junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, sendo certo que a B3 e o Escriturador informarão ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os investidores, conforme as informações constantes nos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento e observados os termos e prazos previstos no Regulamento, no compromisso de investimento e pelo Escriturador.

As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder, da Administradora e do próprio Escriturador.

Caso, na respectiva 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 de Subscrição, 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, a Administradora deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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.

A Oferta será encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início, e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, conforme as regras de divulgação previstas no art. 13, da Resolução CVM 160.

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 em até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início.

Formas de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Distribuição, de acordo com o Plano de Distribuição.

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do MDA, no ambiente da B3, ou no Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados.

A integralização de cada uma das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, mediante procedimento de chamada de capital a ser realizado pela Administradora, por solicitação do Gestor, que deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os investidores, conforme as informações constantes Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento e no Compromisso de Investimento, e observados os termos e prazos previstos neste Regulamento e pelo Escriturador, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 1ª Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Oferta poderá ser liquidada em vários momentos distintos, conforme comunicado pelo Coordenador Líder.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura (i) de Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e (ii) do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e do Compromisso de Investimento, declarando ter pleno conhecimento de que a Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, bem como de que a emissão das Cotas não foi precedida de qualquer análise por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

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

Não foi ou será 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 MDA e negociadas no mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Formador de Mercado

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

Contrato de Estabilização

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

Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não haverá investimento mínimo por Investidor, observada a subscrição mínima de 1 (uma) cota.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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 da Administradora. **O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA ADMINISTRADORA E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.**

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com a Administradora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora 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 a Administradora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração da Administradora foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/nº 05/2014. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na página 22 do Prospecto.

Relacionamento da Administradora com o Gestor

A Administradora possui vínculo societário com o Gestor, tendo em vista que estão sob o controle comum do grupo econômico Integral BREI.

Na data deste Prospecto, o Gestor gere outros fundos administrados pela Administradora, mantendo relacionamento comercial, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, gestão de cursos e consultoria especializada, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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 da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora ainda não contratou o Auditor Independente em razão de o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

11. 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 49 deste Prospecto.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

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 seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pelo Gestor da contratação do assessor legal e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (iii) manutenção do registro da Administradora e do Gestor perante a CVM como administrador fiduciário e com o Gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e ao assessor legal, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) preenchimento, por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta;
- (vi) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM;
- (vii) obtenção do registro das Cotas para (i) distribuição no mercado primário por meio do escriturador e/ou do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), conforme o caso; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, incluindo sem limitação, os documentos da Oferta, sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas partes do Contrato de Distribuição e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor, pela Administradora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor jurídico, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos da Oferta, sendo que o Gestor, a Administradora e o Fundo, conforme o caso, serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá(ão) decidir sobre a continuidade da Oferta;

- (xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xiii) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas parte de seus respectivos Grupos Econômicos e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Gestor e da Administradora;
- (xiv) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum do Gestor ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora ou a Administradora e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor ou do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor ou da Administradora conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, à Administradora, ao Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xvii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e pela Administradora, bem como todas as informações relativas à Administradora, ao Fundo e ao Gestor constantes nos documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xviii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência do Gestor ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pelo Gestor ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico 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 pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xix) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“**RAET**”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xx) cumprimento pelo Gestor e pela Administradora, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxi) cumprimento, pelo Gestor e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxii) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e B3 e ANBIMA;
- (xxiii) inexistência 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, as Leis Anticorrupção pelo Gestor, pela Administradora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais investidores;
- (xxv) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxvi) confirmação do rigoroso cumprimento pelo Gestor, pela Administradora, esta exclusivamente perante o Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo (“**Leis Ambientais e Trabalhistas**”), procedendo todas as diligências exigidas por lei 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, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;
- (xxvii) inexistência de violação, pelo Gestor e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxviii) obtenção de autorização, pelo Gestor e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor, da Administradora e dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme necessário, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado; e

(xxix) acordo entre o Gestor, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição.

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

Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do Período de Distribuição, quais sejam, as Instituições Participantes. Os Participantes Especiais poderão aderir a este Contrato de Distribuição, mediante assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos lá descritos.

Custos Indicativos da Oferta	Valor (R#)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.619.400,00	1,000%	0,81	0,81%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	380.600,00	0,190%	0,19	0,19%
Assessores Legais	110.000,00	0,055%	0,06	0,06%
CVM - Taxa de Registro da Oferta ¹	60.576,41	0,030%	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Liquidação ²	70.000,00	0,035%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo	21.972,00	0,011%	0,01	0,01%
Outras Eventuais Despesas	100.000,00	0,050%	0,05	0,05%
Total	2.362.548,41	1,371%	1,18	1,18%

Custo por Cota (em R\$)

PREÇO DE EMISSÃO (R\$) ⁽¹⁾	CUSTO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	PREÇO DE SUBSCRIÇÃO CONSIDERANDO A TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)
100,00	1,18	1,18	R\$ 101,18

⁽¹⁾ Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo com recursos próprios;

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos;

⁽³⁾ Valores estimados.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Remuneração de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Participantes da Oferta.

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, por recomendação da Administradora e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção “Destinação dos Recursos” na página 12 deste Prospecto.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

Regulamento do Fundo

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

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 "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA").

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

Demonstrações Financeiras e Informes

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:
fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o documento desejado), 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:
www.integralaccess.com.br/ (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar por "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então localizar "Documentos", acessar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, 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 serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratará 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.

Informações da Administradora

As informações referentes à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:
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 da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado);
- Administradora:
ri.btgpactual.com/documentos-cvm/ (neste website, clicar em "Formulário de Referência" e selecionar o documento desejado).

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administradora	INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, São Paulo - SP At.: Marcelo Giraudon Telefone: (11) 3103-9959 E-mail: marcelo@integralinvest.com.br
Coordenador Líder	A Administradora, qualificada acima.
Escriturador	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo - SP At.: João Bezerra Telefone: (21) 3514-000 E-mail: sqescrituracao@oliveiratrust.com.br
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 / Bruno Benato Telefone: (11) 3728-8100 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: famaral@freitasleite.com.br e bbenato@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br
Auditor Independente do Fundo	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Declaração de Informações e Esclarecimentos

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 da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e websites indicados acima.

As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Ato de Aprovação da Oferta e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites da Administradora, 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:

Administradora/Coordenadora Líder

INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, São Paulo - SP

Para acesso ao Prospecto, consulte a página www.integralaccess.com.br/ (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar por "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então localizar "Documentos", acessar "Prospecto", e então clicar em "2023", e selecionar o documento desejado);

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
Website:

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e
4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o documento desejado)

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 "INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto").

Declaração de Registro do Emissor

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo e pela Administradora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Informações Relevantes do Fundo

Base legal e Classificação ANBIMA

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 Resolução CVM 175.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como "Gestão Ativa", "Mandato FII de Desenvolvimento para Venda", segmento "FII de Títulos e Valores Mobiliários", nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

O Fundo está registrado na ANBIMA nos termos dos artigos 2º e seguintes do Anexo III ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação do Fundo.

Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de 60 meses, com possibilidade de prorrogação por mais 12 (doze) meses.

Público-alvo

O Fundo é destinado aos Investidores Qualificados, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo.

Objetivo de Investimento

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição, durante o Período de Investimento (conforme definido abaixo): (i) preponderantemente de CRI, bem como (ii) Letras Hipotecárias, (iii) Letras de Crédito Imobiliário, (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, (vii) Letras Imobiliárias Garantidas, e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação vigente (todos em conjunto, os "Ativos Alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à Política de Investimentos contidas neste Regulamento. O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe; de seus Prestadores de Serviços ou dos demais prestadores de serviços do Fundo quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o artigo 1.1. do Regulamento.

OS OBJETIVOS DO FUNDO, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA DO CUSTODIANTE OU DO GESTOR QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira

O objeto da classe única de cotas do Fundo ("CLASSE") é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição, durante o Período de Investimento, os "Ativos Alvo. Os recursos da CLASSE serão aplicados pelo Gestor, segundo a seguinte política de investimentos, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos Alvo; e (ii) auferir resultados com os Outros Ativos.

Os objetivos do Fundo, previstos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo, da Administradora ou da Administradora quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Demais Informações sobre a Política de Investimento

Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos ANBIMA para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, **A ADMINISTRADORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO (“POLÍTICA DE VOTO”) EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DO FUNDO. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DA ADMINISTRADORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, A ADMINISTRADORA COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.**

A versão integral da política de exercício de direito de voto do Gestor encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: <https://www.integralbrei.com.br/empresa/documentos-regulatorios/>.

Sem prejuízo da observância da sua Política de Voto, a Administradora votará nas assembleias gerais de cotistas em estrita conformidade com a orientação de voto aprovada pelos Cotistas, em assembleia geral.

Distribuição de Rendimentos, Amortização Extraordinária e Resgate das Cotas

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, com base em recomendação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, parcial ou totalmente, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 12º (décimo segundo) dia útil dos meses de janeiro e julho, ou terá a destinação que lhe der a assembleia de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (definida abaixo) poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Outros Ativos para posterior distribuição aos cotistas. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou, caso as Cotas não estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, (ii) no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente (exclusive) ao do recebimento dos recursos pela Classe, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.

O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo distribuirá resultados e amortizará Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento, ou, subsidiariamente, com a dação em pagamento dos Ativos. O Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do Gestor, e aprovação em Assembleia Geral.

Tendo em vista que a Classe é fechada, nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO “DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DE COTAS” E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DO FUNDO

ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 54 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO “DESENQUADRAMENTO DO FUNDO”, “ALTERAÇÃO DO REGIME TRIBUTÁRIO” E “TRIBUTAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 A 28 DESTE PROSPECTO.

Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. O Administrador contratará o Auditor Independente, 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 Regulamento.

Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo

À parte da Administradora e do Custodiante, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora.

Taxas

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, ou o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior (“Taxa de Administração”).

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

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

Taxa de Escrituração

Pela Escrituração de cotas do Fundo, Escriturador receberá, a título de remuneração pelos serviços de escrituração, R\$ 7.000,00 (sete mil reais) pagos em parcela única na data em que ocorrer da primeira integralização de Cotas da Classe e (ii) valor mensal de R\$ mensais\$ 3.000,00 (três mil reais) pagos no último dia útil de cada mês (“Taxa de Escrituração”).

Taxa de Custódia

Pela Custódia de cotas do Fundo, o Custodiante receberá, a título de remuneração pelos serviços de custódia e controladoria dos ativos do Fundo o valor equivalente a (i) parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pagos na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e (ii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo que exceder R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo que exceder R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), provisionados diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente, no último dia útil de cada mês, observado o piso mensal o valor correspondente a R\$ 6.750,00 (seis mil setecentos e cinquenta reais) (“Taxa de Custódia”).

Taxa de Gestão

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

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

O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Não haverá taxa de performance.

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. 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 30% (trinta por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta 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 100 (cem) 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 do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações:

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

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

A ADMINISTRADORA NÃO DISPÕE 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

Anexo A – Regulamento

Anexo B – Ato de Aprovação da Oferta

Anexo C – Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

Regulamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.146.434/0001-60**

Datado de 18 de dezembro de 2023

**PARTE GERAL
QUADRO RESUMO**

<u>Nome:</u> INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA , designado neste regulamento como " FUNDO "
<u>Natureza:</u> fundo de investimento imobiliário (" FII "), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, regido pelo presente regulamento (" Regulamento ") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (" Lei nº 8.668 "), e pela Parte Geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, 23 de dezembro de 2022 (" Resolução CVM 175 ")
<u>Prestador(es) de Serviços Essenciais:</u> o ADMINISTRADOR - INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e o Gestor - BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. , ambos qualificados na Cláusula 2 e subitens
<u>Demais Prestador(es) de Serviços:</u> a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , na qualidade de escriturador e custodiante, conforme qualificada na Cláusula 2 e subitens
<u>Responsabilidade do(s) Prestador(es) de Serviço:</u> Nos termos da Cláusula 3 e subitens
<u>Classe(s):</u> classe única de cotas, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo deste Regulamento (" Classe ")
<u>Encargos e Despesas:</u> Nos termos da Cláusula 4 e subitens
<u>Rateio de Despesas Comuns:</u> não aplicável considerando trata-se de Fundo com Emissão de Classe de Cotas única
<u>Prazo de Duração:</u> 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação por mais 12 (doze) meses.
<u>Exercício Social:</u> O exercício social do FUNDO se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

1. DO FUNDO

1.1. O INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**"), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo de duração de 60 (sessenta) meses ("**Prazo de Duração**"), podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, regido

pelo presente regulamento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e pela Parte Geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175").

1.1.1. O FUNDO emitirá uma única classe de cotas, cujas características estão descritas no Anexo Descritivo deste Regulamento ("Anexo Descritivo"). Todas as referências ao **FUNDO** neste Regulamento devem ser interpretadas como referências à classe única de cotas, exceto se o contexto assim não o permitir.

2. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1.1. O FUNDO é administrado pela **INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 34.978.626/0001-99, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 20.066, de 15 de agosto de 2022 ("ADMINISTRADOR").

2.1.2. O FUNDO é gerido pela **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452- 001, inscrita no CNPJ n.º 14.744.231/0001-14, será responsável pelos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("GESTOR" e em conjunto com o Administrador "Prestadores de Serviços Essenciais").

2.1.3. A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de escrituração de títulos e valores mobiliários e custódia de títulos e valores mobiliários , nos termos do Atos Declaratórios nº 11.484 e 11.485 ambos de 27 de setembro de 2010 será o responsável pelos serviços custódia e de escrituração das Cotas do **FUNDO** ("Escriturador") ou ("Custodiante").

3. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

3.1. O ADMINISTRADOR e o **GESTOR**, na qualidade de prestadores de serviço essenciais ("Prestadores de Serviço Essenciais") e demais prestadores de serviços do **FUNDO** respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus

próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do **FUNDO** ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

3.2. Exceto se diversamente previsto no Anexo Descritivo deste Regulamento, sem prejuízo das demais atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe:

- (i) ao **ADMINISTRADOR** praticar os atos necessários à administração do **FUNDO**, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do **FUNDO** ou da Classe de Cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do **FUNDO** ou da Classe de Cotas; e
- (j) ao **GESTOR** praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do **FUNDO**, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do **FUNDO** ou da Classe de Cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do **FUNDO** ou da Classe de Cotas.

3.3. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais devem fiscalizar as atividades do terceiro contratado. Não obstante, o prestador de serviço contratado permanecerá responsável, perante o **FUNDO** e os cotistas, pela prestação dos respectivos serviços.

3.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.5. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o **FUNDO** venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

3.6. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do **FUNDO**, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o **FUNDO** ou a **CVM**.

3.7. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.8. É vedado ao **GESTOR** e, se houver, ao consultor especializado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

3.9. Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de Prestador de Serviço Essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto na Resolução CVM 175.

3.9.1. É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

- (i) a transferência da administração ou gestão do fundo para outra instituição; ou
- (ii) a liquidação do fundo.

3.9.2. A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

4. ENCARGOS E DESPESAS

4.1. Constituem encargos do **FUNDO**, assim como de sua Classe de Cotas, aqueles previstos na Resolução CVM 175, que poderão ser debitados diretamente do Fundo ou da Classe de Cotas, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável.

4.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** na regulamentação aplicável devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

4.3. Tendo em vista que o **FUNDO** emitirá uma única classe de cotas, todas as despesas e contingências que recaiam sobre o **FUNDO** serão atribuídos à classe única de cotas.

5. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

5.1. O **FUNDO** e suas classes terão escrituração contábil próprias, devendo ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

5.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** e de suas classes serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

5.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviço Essenciais.

5.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas.

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

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

6. DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

6.1. A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do **FUNDO**, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas da respectiva classe ou subclasse de cotas, se houver, conforme disposto no respectivo Anexo Descritivo, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

6.1.1. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de assembleias extraordinárias. A convocação da assembleia geral

de cotistas far-se-á exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao **ADMINISTRADOR** e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

6.1.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o item 16.2 acima.

6.1.3. Por ocasião da assembleia geral, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou da **CLASSE**, conforme o caso, ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia ordinária, que passará a ser assembleia ordinária e extraordinária, sendo que tal pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.1.4. A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

6.1.5. A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

6.1.6. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

6.1.7. A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe de Cotas.

6.1.8. As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO**; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia de cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas. Nos termos do art. 11, §2º, I, do Anexo Normativo III da Resolução 175, o número de votos por cada cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

6.2. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica em procedimento de consulta formal.

6.3. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, a ser informado pelo **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento.

6.4. As deliberações da assembleia de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em correio eletrônico (e-mail) ou em sistema de votação eletrônica do **ADMINISTRADOR**, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista, ou com base cadastro do cotista na plataforma em que suas cotas estejam admitidas à negociação e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, cuja resposta deverá ser enviada em, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas neste Regulamento.

6.5. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.5.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

6.5.2. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

6.6. Somente poderão votar nas assembleias de cotistas aqueles inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

6.7. Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- (i)** o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv)** o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.7.1. Não se aplica a vedação prevista item 6.7 acima quando:

- (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na Classe de Cotas ou subclasse, conforme aplicável, as pessoas mencionadas nos itens "i" a "v" do item 6.7;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme aplicável, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **ADMINISTRADOR**; ou
- (iii) quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins. de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, nos termos do Art. 19 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item "iv" do item 6.7 declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

6.8. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de Cotas.

6.9. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas da respectiva classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

7. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

7.1. Os Prestadores de Serviço Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável, sem prejuízo das disposições adicionais previstas no Anexo Descritivo.

8. DO FORO

8.1. Fica eleito o Foro da Comarca da capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO DESCRITIVO

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS
DO
INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

QUADRO RESUMO

<u>Categoria: Fundo de Investimento Imobiliário</u>
<u>Público Alvo:</u> Investidor Qualificado, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021
<u>Responsabilidade dos Cotistas:</u> responsabilidade limitada
<u>Regime de Classe:</u> fechado
<u>Prazo de Duração:</u> 60 meses, com possibilidade de prorrogação por mais 12 (doze) meses.
<u>Objeto:</u> Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante o Investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“ <u>CRI</u> ”), bem como nos demais Ativos Alvo (abaixo definidos), durante o Período de Investimento, conforme Política de Investimento do FUNDO .
<u>Política de Investimento:</u> Conforme item 2 abaixo
<u>Classificação Anbima:</u> FII Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da classe única de cotas do **FUNDO** (“**CLASSE**”) é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição, durante o Período de Investimento (conforme definido abaixo): (i) preponderantemente de CRI, bem como (ii) Letras Hipotecárias (“LH”), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), (vii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação vigente (todos em conjunto, os “Ativos Alvo”).

1.1.1. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a **CLASSE** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

1.1.2. Em relação aos Ativos que sejam valores mobiliários, a **CLASSE** deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observado ainda que, nos termos do artigo 76 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, não são aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade descritos nos artigos 44, 45 e 70, todos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 .

2. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. Os recursos da **CLASSE** serão aplicados pelo **GESTOR**, segundo a política de investimentos definida neste Anexo Descritivo, durante o Período de Investimento, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos Ativos Alvo; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 2.2 deste Anexo Descritivo ("Política de Investimentos").

2.1.1. A **CLASSE** somente poderá ter seus recursos investimentos e reinvestidos após o Período de Investimento se aprovada em Assembleia Especial de Cotistas da **CLASSE** e desde que não comprometam a distribuição prevista no item 9.1.1. deste Anexo Descritivo.

2.1.2. O Período de Investimento corresponderá ao período de até 24 meses (vinte e quatro) meses, contados da data de primeira integralização da **CLASSE**, no qual a **CLASSE** investirá seus recursos, observada a Política de Investimento, composição da carteira a ele aplicável, mediante a realização de chamadas de capital para a integralização da totalidade das Cotas do **FUNDO** subscritas, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, a exclusivo critério do **GESTOR**.

2.1.3. Os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo em Ativos Alvo bem como os juros, dividendos e outros proventos recebidos no Período de Investimento serão distribuídos aos Cotistas, por meio da distribuição de rendimentos prevista no item 9.1.1. deste Anexo Descritivo, ou mediante amortização de Cotas conforme determinação do **GESTOR**.

2.1.4. O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do **FUNDO**, observado o Prazo de Duração do **FUNDO**, no qual o **FUNDO** distribuirá resultados e amortizará Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento, ou, subsidiariamente, com a dação em pagamento dos Ativos (conforme definido abaixo). O Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do **GESTOR**, e aprovação em Assembleia Geral.

2.1.5. Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o Prazo de Duração do **FUNDO** será automaticamente prorrogado, sem

a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, por igual período, sendo certo que o Prazo de Duração do **FUNDO** não poderá ultrapassar o prazo máximo de 06 (anos) anos a contar da data de primeira integralização de recursos no **FUNDO**.

2.2. O patrimônio da **CLASSE** que não estiver investido nos Ativos Alvo poderá, desde que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, ser investido nos seguintes ativos ("Outros Ativos" em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) títulos públicos federais;
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
- (iii) ativos financeiros de renda fixa de obrigação ou coobrigação de instituição financeira;
- (iv) cotas de fundos de investimento da classe Renda Fixa, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175;
- (v) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE**.

2.2.1. O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

2.2.2. Mediante prévia aprovação em assembleia especial, a **CLASSE** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundo de investimento em renda fixa administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou geridos pelo **GESTOR**.

2.2.3. Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável, a **CLASSE** poderá aplicar recursos em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos geridos pelo **GESTOR** e/ou administrados pelo **ADMINISTRADOR**.

2.3. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a **CLASSE** poderá deter imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, conforme orientações do **GESTOR**, a gestão ativa dos imóveis, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade

da **CLASSE** e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade da **CLASSE** .

2.4. Nos casos previstos no item 2.3 acima, os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela **CLASSE** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM 175.

2.5. A **CLASSE** poderá emprestar ou tomar emprestado seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

2.6. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados (i) pagamento de taxa de administração da **CLASSE**; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela **CLASSE**, inclusive de despesas com manutenção, aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da **CLASSE**; (iii) investimentos em novos Ativos; e (iv) outras necessidades de caixa da **CLASSE**, inclusive o pagamento de distribuição de rendimentos.

2.6.1. O objeto e a Política de Investimentos da **CLASSE** somente poderão ser alterados por deliberação de assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Anexo Descritivo.

2.7. Os Prestadores de Serviço Essenciais, dentro das suas respectivas atribuições poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da **CLASSE**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços que tenham contratado em nome da **CLASSE**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da **CLASSE**;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**; e
- (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a **CLASSE**.

3. DAS COTAS

3.1. As cotas da **CLASSE** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. As cotas serão calculadas diariamente no fechamento de cada dia útil de funcionamento da **CLASSE**.

3.1.1. A **CLASSE** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da **CLASSE**.

3.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias de cotistas.

3.1.3. Tendo em vista que a **CLASSE** é fechada, nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

3.1.4. Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO** (“**B3**”), devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.

3.1.5. As cotas da Primeira Emissão (conforme definido abaixo) e das demais emissões da **CLASSE** serão depositadas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no FUNDOS21 – Módulo de Fundos, por meio do mercado de balcão organizado; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

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

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

3.2. O titular de cotas da **CLASSE**:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE** ou do

ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da **CLASSE**.

4. DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE

4.1. A primeira emissão de cotas da **CLASSE** consistirá na emissão de até 800.000 (oitocentas mil) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 800.000.000,00 (oitenta milhões de reais), a ser acrescido os custos com distribuição primária das Cotas, em série única, e será distribuída conforme a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") a do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Primeira Emissão").

4.2. Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), de modo que a **CLASSE** iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

4.3. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

4.4. As cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou, mediante procedimento de chamada de capital realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, por solicitação do **GESTOR**, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os investidores, conforme as informações constantes nos documentos de compromisso de investimento e/ou no boletim de subscrição e observados os termos e prazos previstos neste Regulamento, no compromisso de investimento e pelo Escriturador.

4.5. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta pelo investidor.

4.6. Após o encerramento do Período de Investimento, os Cotistas adimplentes que ainda tiverem compromissos de investimento a serem liquidados ficarão livres de tais obrigações, exceto com relação aos recursos que ainda forem necessários para: (i) cobrir despesas e responsabilidades do **FUNDO**; ou (ii) completar os investimentos cuja aquisição esteja em andamento na data de encerramento do Período de Investimento.

4.7. O **ADMINISTRADOR** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas da **CLASSE** no prazo de 5 (cinco) dias úteis, nos termos do artigo 31 da parte geral da Resolução CVM 175.

5. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DA CLASSE

5.1. As ofertas públicas de cotas da **CLASSE** deverão ser realizadas por meio de instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar cada nova emissão ou em ata de assembleia de cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, ressalvadas as hipóteses em que forem dispensados nos termos da regulamentação em vigor, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

5.1.1. Ressalvado o disposto na regulamentação da CVM em relação à dispensa de um documento de aceitação da oferta, no ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, do qual constarão, entre outras informações:

- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número de cotas subscritas;
- (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (iv) condições para integralização de cotas;
- (v) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (vi) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (vii) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

5.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições participantes da oferta pública de cotas da **CLASSE**.

5.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

5.1.4. Durante a fase de oferta pública das cotas da **CLASSE**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição

de cotas, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente as que se referem ao objeto e à Política de Investimento da **CLASSE**, e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE**, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração Global devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos da **CLASSE**.

5.1.5. A **CLASSE** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

5.1.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão da **CLASSE**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

5.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da **CLASSE** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela **CLASSE**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

5.2.1. Os Prestadores de Serviço Essenciais não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados no item 5.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à **CLASSE**, a seus cotistas e/ou aos investimentos na **CLASSE**.

6. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

6.1. A **CLASSE** poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia de cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do

patrimônio líquido contábil atualizado da **CLASSE** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da **CLASSE**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas;

- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, pelo prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, a ser realizado exclusivamente no Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador necessários ao exercício do direito de preferência. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Adicionalmente, indicar que tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, a ser realizado exclusivamente no Escriturador e observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador;
- (iii) exceto se de outra forma deliberado em assembleia de cotistas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do Escriturador e conforme a legislação aplicável;
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) nas emissões de cotas da **CLASSE** com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (a) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso (a.1) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (a.2) multa de 10% (dez por cento); e (b) deixará de fazer jus aos rendimentos da **CLASSE** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.
- (vi) verificada a mora do cotista poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente se reverterá à **CLASSE**;
- (vii) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas à **CLASSE** até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no

artigo 398 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

- (viii) os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da **CLASSE**, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da **CLASSE**;
- (ix) se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia de cotistas, coincidir com sábado, domingo, dias sem expediente na B3 ou com feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil; e
- (x) fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão da **CLASSE**, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

6.2. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, a ser realizada fora do ambiente operacionalizado pela B3, e aprovado pela assembleia especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

6.2.1. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) do item 6.13 acima.

7. DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

7.1. Tendo em vista que a **CLASSE** tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

8. DA TAXA DE INGRESSO

8.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a assembleia de cotistas que aprovar as novas emissões de cotas da **CLASSE** poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

9. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. Sem prejuízo do disposto no item 9.1.1 abaixo a assembleia ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.1.1. A **CLASSE** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**, ser distribuído aos cotistas, parcial ou totalmente, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela **CLASSE**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 12º (décimo segundo) dia útil dos meses de janeiro e julho, ou terá a destinação que lhe der a assembleia de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (definida abaixo) poderá ser, a critério do **GESTOR** e do **ADMINISTRADOR**, investido em Outros Ativos para posterior distribuição aos cotistas.

9.2. O percentual mínimo a que se refere o item 9.1.1 anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

9.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.1.1 os titulares de cotas da **CLASSE** (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou, caso as Cotas não estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, (ii) no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente (exclusive) ao do recebimento dos recursos pela **CLASSE**, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas.

9.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da **CLASSE** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à **CLASSE**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 9.1.1 acima.

9.5. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do **GESTOR**.

9.6. A **CLASSE** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

9.7. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia de cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e/ou (ii) aqueles sem expediente na B3.

9.8. Todos os pagamentos de rendimentos e amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

10. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E INSOLVÊNCIA

10.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

10.2 Os seguintes eventos obrigarão o **ADMINISTRADOR** a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE** do **FUNDO**;
- (ii)** inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela **CLASSE** que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii)** pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela **CLASSE**; e
- (iv)** condenação do **FUNDO** de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

10.3 Caso o **ADMINISTRADOR** verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

10.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo **ADMINISTRADOR** na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

11 DA ADMINISTRAÇÃO

11.1 Observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o **ADMINISTRADOR** tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao **GESTOR**.

11.2 Compete ao **ADMINISTRADOR**:

- (i)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da **CLASSE**;
- (ii)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da **CLASSE**;
- (iii)** Abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv)** Representar a **CLASSE** de cotas em juízo e fora dele; e
- (v)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

11.2.1 Os poderes constantes do item 11.1 são outorgados ao **ADMINISTRADOR** pelos cotistas da **CLASSE**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da **CLASSE** no mercado secundário, ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

11.2.2 O **ADMINISTRADOR** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade à **CLASSE** e manter reserva sobre seus negócios.

11.2.3 O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela **CLASSE**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

11.3 Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADOR** poderá contratar, em nome e às expensas da **CLASSE**:

- (i) prestador de serviços de distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, o **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da **CLASSE**;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações e arrendamentos de imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas da **CLASSE**.

11.3.1 Os serviços a que se referem os subitens (i), (ii) e (iii) do item 11.3 podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o subitem (i) do item 11.3 seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175, observado o disposto na regulamentação aplicável.

11.3.2 É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas da **CLASSE**.

11.3.3 A contratação do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia de cotistas nos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.4 O **ADMINISTRADOR** deverá prover a **CLASSE** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;

- (iv) custódia dos Outros ativos;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira, na hipótese de o **ADMINISTRADOR** ser o único prestador de serviços essenciais.

11.4.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da **CLASSE**, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da **CLASSE** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da **CLASSE**.

11.4.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da **CLASSE**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

11.4.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos subitens (iv) e (v) do item 11.4 acima serão considerados despesas da **CLASSE**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos subitens (i), (ii), (iii) e (vi) do item 11.4 acima devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

11.4.4 Independentemente de assembleia de cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome da **CLASSE** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços da **CLASSE**, com exceção do próprio **GESTOR**, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

12 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1 Em acréscimo às obrigações descritas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** da **CLASSE**:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da **CLASSE**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo Descritivo;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas nos artigos 7º, da Lei nº 8.668, e 30, II, da Resolução CVM 175, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE** 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; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da **CLASSE**; e (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso.
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à **CLASSE**;
- (v) custear as despesas de propaganda da **CLASSE**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pela **CLASSE**; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituam ativos da classe.

12.2 A **CLASSE** não é obrigada a participar das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

12.3 Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento da **CLASSE**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome da **CLASSE**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo encaminhar para o **ADMINISTRADOR** os documentos a que teve acesso em tal evento, bem como a sua justificativa de voto em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

12.4 O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da **CLASSE**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política encontra-se disponível para consulta em seu website, no endereço: integralbrei.com.br/empresa/documentos-regulatorios/.

13 DO GESTOR

13.1 O **GESTOR**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

13.2 Competirá ao **GESTOR** a gestão da carteira dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo Descritivo, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela **CLASSE** nos Ativos Alvo.

13.3 Nos termos do artigo 86 da Parte Geral da Resolução CVM 175, compete ao **GESTOR** negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade.

13.3.1 Em acréscimo às obrigações descritas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, são obrigações do **GESTOR**:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo;
- (ii) selecionar os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pela **CLASSE**, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo;
- (iv) monitorar os Ativos Alvo integrantes da carteira da **CLASSE**;
- (v) supervisionar a performance da **CLASSE**;
- (vi) deliberar sobre a distribuição de resultados de investimentos ou a amortização de Cotas ainda durante o Período de Investimento;
- (vii) elaborar, relatórios periódicos das atividades d **CLASSE**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- (viii) transferir à **CLASSE** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da **CLASSE**;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (x) gerir os valores da **CLASSE** segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (xi) recomendar a aplicação das importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos Alvo, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à **CLASSE**, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

- (xii) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xiii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da **CLASSE** em relação ao seu Regulamento e eventual prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xiv) mediante poderes outorgados pelo **ADMINISTRADOR**, representar a **CLASSE**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pela **CLASSE** e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da **CLASSE**; e
- (xv) fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que razoavelmente justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para a **CLASSE**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pela **CLASSE**.

14 DAS VEDAÇÕES

14.1 Em acréscimo às vedações previstas no item 3.7 da parte geral deste Regulamento, é vedado ao **GESTOR**, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a classe de cotas e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou, se houver, consultoria especializada; (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe; (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;

- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) 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.

14.2 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

15 DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

15.1 O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da **CLASSE**, ou o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Administração").

15.2 A taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

15.3 O **GESTOR** receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, ou o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, prevalecendo o valor que for maior ("Taxa de Gestão") e, em conjunto com Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

15.4 O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pela **CLASSE** aos prestadores de serviços contratados, desde que o so matório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

15.5 O Escriturador receberá, a título de remuneração pelos serviços de escrituração (i) R\$ 7.000,00 (sete mil reais) pagos em parcela única na data em que ocorrer da primeira integralização de Cotas da CLASSE e (ii) o valor mensal de R\$ mensais\$ 3.000,00 (três mil reais) pagos no último dia útil de cada mês ("Taxa de Escrituração").

15.6 O Custodiante receberá, a título de remuneração pelos serviços de custódia e controladoria dos ativos do **FUNDO** o valor equivalente a (i) parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pagos na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do **FUNDO** e (ii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo que exceder R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo que exceder R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), provisionados diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente, no último dia útil de cada mês. A remuneração prevista neste item 15.6 possuirá como piso mensal o valor correspondente a R\$ 6.750,00 (seis mil setecentos e cinquenta reais).

16 DA SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAS

16.1 Os prestadores de serviços essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao fundo, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; ou
- (iii) destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas.

16.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

16.2.1 Aplica-se o disposto no item 16.2, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

16.2.2 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 Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

16.2.3 Nas hipóteses referidas no item 16.2, bem como na sujeição do **ADMINISTRADOR** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no

Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

16.2.4 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

16.2.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo não constitui transferência de propriedade.

16.2.6 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 da carteira de ativos.

16.3 O **GESTOR** será substituído nos casos de suas destituições pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, aplicando-se os procedimentos relativos à substituição do **ADMINISTRADOR**, conforme aplicável, observado o disposto nos subitens abaixo.

16.4 No caso de o **GESTOR** ser destituído sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além da Taxa de Gestão que lhe cabe até a data de sua destituição, será devida ao **GESTOR**, nos termos do respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o **FUNDO**, multa contratual indenizatória, a ser paga em parcela única pela **CLASSE**, em virtude da destituição sem Justa Causa, em valor equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da Taxa de Gestão devida ao **GESTOR**, nos termos deste Regulamento, sendo o valor original, o valor do último mês em que ocorreu o pagamento da Taxa de Gestão devida ao Gestor ("Remuneração de Descontinuidade").

16.4.1 Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição por Justa Causa, o **GESTOR** terá o direito a receber apenas o montante equivalente à Taxa de Gestão que lhe cabe até a data de sua destituição, observado que a Taxa de Gestão paga anteriormente à destituição do **GESTOR** não deve ser devolvida à **CLASSE**. Para fins de clareza, com relação ao período em que tiver ocorrido prestação de serviços do **GESTOR**, sempre será devida a Taxa de Gestão.

16.4.2 Para fins deste Regulamento, considera-se "Justa Causa" em relação ao **GESTOR** (i) sentença com trânsito em julgado ou decisão arbitral final reconhecendo dolo ou fraude no desempenho de suas funções ou obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicável; (ii) sentença condenatória em segunda instância que reconheça a prática, por qualquer diretor estatutário do **GESTOR**, de crimes contra o Sistema Financeiro Nacional ou o mercado de capitais; (iii) decisão administrativa sobre o mérito (não incluindo medidas provisórias ou conservatórias, como cautelares, de urgência, ou tutela antecipada), ou uma sentença de juízo de segunda instância, ou uma decisão arbitral (não incluindo decisões interlocutórias como, por exemplo, medidas cautelares, de urgência ou cautelares, ou tutela antecipada) contra o **GESTOR** ou

quaisquer diretores estatutários, relativas à prática de atividade ilícita no sistema financeiro ou no mercado de capitais, ou, ainda, que restrinja, proíba ou suspenda, temporariamente ou permanentemente, o direito das partes acima ou de seus diretores estatutários, ou autorização a concedida a tais pessoas, de atuar no mercado financeiro e/ou no mercado de capitais no Brasil; ou (iv) decretação de falência do **GESTOR**.

17 DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17.1 O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas da **CLASSE** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores integralaccess.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

17.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

17.2.1 O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista da **CLASSE**.

17.3 Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da **CLASSE**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

17.4 Nos termos da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável à **CLASSE** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, à aplicabilidade da isenção prevista nos termos do artigo 3º, III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, em especial as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas da **CLASSE**; e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado.

18 DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DE VONTADE

18.1 Em acréscimo ao disposto na parte geral deste Regulamento, a assembleia especial de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da **CLASSE** de cotas. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- (i) Demonstrações contábeis;
- (ii) Substituição do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**;
- (iii) emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iv) Fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da **CLASSE**;
- (v) alteração deste Anexo Descritivo, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) Plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vii) Pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (viii) Salvo quando diversamente previsto no Regulamento, alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (x) Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xi) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (xii) Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

18.1.1 A assembleia de cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no subitem (i) do item 18.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A assembleia ordinária somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

18.1.3 A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 18.1.1 acima.

18.1.4 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais, regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas da **CLASSE** seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços da **CLASSE**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

18.2 Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a assembleia de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

18.2.1 A assembleia também poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

18.2.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia de cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

18.3 A convocação da assembleia deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia de cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

18.3.1 A assembleia de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

18.3.2 O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da **CLASSE** estejam admitidas à negociação.

18.3.3 Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas da **CLASSE** e dos percentuais previstos nos itens 18.2.1, **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e 18.8.2, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

18.4 A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

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

18.5.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela **CLASSE**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias (i) Substituição do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da **CLASSE**; (iii) alteração do Anexo Descritivo, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175; (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; (vi) e alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão. Nos termos do art. 11, §2º, I, do Anexo Normativo III da Resolução 175, o número de votos por cada cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas pela **CLASSE**.

18.5.2 Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

18.6 Somente poderão votar na assembleia de cotistas, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

18.7 Têm qualidade para comparecer à assembleia os cotistas, os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

18.8 O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

18.8.1 O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

18.8.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 aos demais cotistas da **CLASSE**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

18.8.3 O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

18.8.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pela **CLASSE**.

19 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

19.1 A **CLASSE** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do item 19.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

19.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) ser cotista da **CLASSE**;
- (ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADOR** ou de controlador do **ADMINISTRADOR** ou no **GESTOR**, em sociedades por eles 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 dos imóveis que constituam objeto da **CLASSE**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a **CLASSE**; 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.

19.2.1 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas da **CLASSE** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

19.3 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas da **CLASSE**, quando a **CLASSE** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas da **CLASSE**, quando a **CLASSE** tiver até 100 (cem) cotistas.

19.4 Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações financeiras da **CLASSE**, permitida a reeleição.

19.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

19.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

19.7 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 "d" do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

19.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

19.9 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 "d" do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

19.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais da **CLASSE** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

19.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas da **CLASSE**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

19.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

19.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

20 DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 A **CLASSE** terá escrituração contábil própria segregada das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

20.2 As demonstrações financeiras da **CLASSE** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

20.2.1 Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviço Essenciais.

20.2.2 Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas.

20.2.3 Os Ativos Alvo e os Outros Ativos integrantes da carteira da **CLASSE** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do Custodiante, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

20.3 A **CLASSE** estará sujeita às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

21 DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

21.1 No caso de dissolução ou liquidação da **CLASSE**, o patrimônio do da **CLASSE** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da **CLASSE**.

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

21.2.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da **CLASSE** 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.

21.3 Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro da **CLASSE**, mediante o encaminhamento à CVM da documentação necessária aplicável.

21.4 A **CLASSE** poderá, a exclusivo critério do **GESTOR**, amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

21.4.1 Os recursos excedentes ficarão aplicados em Outros Ativos de liquidez até que as amortizações das cotas sejam realizadas.

21.4.2 As amortizações ocorrerão em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data que o **GESTOR** solicitar ao **ADMINISTRADOR** para a realização de tais amortizações.

21.5 A qualquer momento durante o Prazo de Duração, a liquidação financeira dos Ativos Alvo integrantes da carteira da **CLASSE** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, conforme as propostas de desinvestimento aprovadas pelo **GESTOR**, observados quaisquer dos procedimentos descritos abaixo, de acordo com o melhor interesse dos Cotistas e em observância às normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis à **CLASSE**.

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

21.7 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela **CLASSE**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE**, a ser realizada nos termos dos itens abaixo.

21.7.1 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da **CLASSE** pelo número de cotas em circulação: (i) venda dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou (ii) venda dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima nos itens (i) e (ii) o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas da **CLASSE**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

21.8 Caso a **CLASSE** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, documento de aceitação da oferta pelo investidor ou as respectivas notas de negociação das cotas da **CLASSE** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

22 DOS RISCOS

22.1 O objetivo e a Política de Investimentos da **CLASSE** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na **CLASSE**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na **CLASSE**.

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

22.3 As aplicações realizadas não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

22.4 O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da **CLASSE**, depreciação dos ativos integrantes da carteira da **CLASSE**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da **CLASSE** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

22.5 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a **CLASSE** e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

22.6 Não obstante a descrição dos fatores de risco no Informe Anual, os principais riscos aos quais os cotistas estão sujeitos são:

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira da **CLASSE** poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da **CLASSE** deverá estar consciente de que o investimento na **CLASSE** consiste em investimento de longo prazo.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da **CLASSE** não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a **CLASSE**. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da **CLASSE** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a **CLASSE** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da **CLASSE** poderá impactar negativamente o patrimônio da **CLASSE**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira da **CLASSE** em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação, conforme aplicável. Nesta hipótese, o **GESTOR** não alocará tais recursos em demais Ativos e prosseguirá com a amortização, parcial ou total, das Cotas, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da **CLASSE** e a rentabilidade das cotas da **CLASSE**, não sendo devida pela **CLASSE**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do 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 dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo

também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO B

Ato de Aprovação da Oferta



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 34.978.626/0001-99, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 20.066, de 15 de agosto de 2022 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, e **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452- 001, inscrita no CNPJ n.º 14.744.231/0001-14 ("Gestor" e, quando em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVEM:**

1. Constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da CVM ("Resolução 175"), e Anexo Normativo III da Resolução 175, acrescido pela Resolução CVM n.º 184, de 31 de maio de 2023, conforme alterada ("Anexo Normativo III" e "Resolução 184", respectivamente), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é o investimento nos Ativos Alvo, nos termos do Art. 1º, do Regulamento, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento.

2. Designar o Sr. VITOR GUIMARÃES BIDETTI, brasileiro, casado, economista, portador(a) da cédula de identidade RG nº13270118, inscrito(a) no CPF sob o nº 064.631.608-73, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administrador.

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado "*Regulamento do INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA*", 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.integralbrei.com.br/>.

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), com as seguintes características e demais condições constantes dos artigos 10 e seguintes do Regulamento ("Oferta"):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 800.000 (oitocentas mil) cotas ("Cotas"), em série única ("Primeira Emissão");

(b) Preço de Emissão das Cotas: R\$100,00 (cem reais) por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

(c) Preço de Subscrição das Cotas: R\$ 101,18 (cento e um reais e dezoito centavos), equivalente ao Preço de Emissão e acrescido da Taxa de Distribuição Primária;

(d) Taxa de Distribuição Primária: Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 1,18 (um real e dezoito centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 1,18% (um por cento e dezoito centésimos por cento) do Preço de Emissão. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pelo Gestor e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, no encerramento da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

(e) Aplicação Mínima Inicial: O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, em valor correspondente a R\$ 100,00 (cem reais), observadas as disposições pertinentes ao rateio previstas neste Instrumento Particular de Constituição;

(f) Valor da Emissão: a primeira emissão será de, inicialmente, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo o montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (definida a seguir) ("Primeira Emissão");

(g) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o Preço de Emissão ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial"), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso o Montante Mínimo não seja atingido até o término do prazo de subscrição das cotas, a Oferta será cancelada e a Administradora fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e

acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira, nos termos do artigo 10, § 2º, do Anexo Normativo III, sendo que os valores dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados devem ser integralmente restituídos aos investidores, na forma dos termos e condições constantes dos documentos da oferta, conforme determina o artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160;

(h) Lote Adicional: Não haverá possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas;

(i) Rito de Distribuição das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo que as Cotas da Primeira Série deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou, mediante procedimento de chamada de capital realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os investidores, conforme as informações constantes nos documentos de compromisso de investimento e/ou no boletim de subscrição e observados os termos e prazos previstos neste Regulamento, no compromisso de investimento e pelo Escriturador.

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 10 da Resolução 175 e do artigo 7º do Anexo Normativo III, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo;

6. Deliberar a contratação, nos termos da Resolução 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Coordenador Líder da Primeira Emissão: o Administrador;

(b) Gestor do Fundo: o Gestor; e

(c) Instituição Custodiante e Escriturador: a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de escrituração de títulos e valores mobiliários e custódia de títulos e valores mobiliários, nos termos do Atos Declaratórios nº 11.484 e 11.485 ambos de 27 de setembro de 2010.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial

de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

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

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, eletronicamente.

INTEGRAL ACCESS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

REGULAMENTO DO FUNDO

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. O Regulamento do Fundo segue na próxima página)

Ato de Constituição - BREI Private Credit I(2093313.1).pdf

Documento número #e6e22046-961b-49a6-a6db-8e709ca337d0

Hash do documento original (SHA256): 93435a146a614bad24f1a0369db6e8044e5feb8d444b35e250f4311e42b0b0ce

Assinaturas



Vitor Guimarães Bidetti

CPF: 064.631.608-73

Assinou como administrador em 08 dez 2023 às 14:27:17

Log

- 08 dez 2023, 11:39:26 Operador com email julia.santos@integralinvest.com.br na Conta 8200ef3d-5490-484a-8a67-246c4e91db02 criou este documento número e6e22046-961b-49a6-a6db-8e709ca337d0. Data limite para assinatura do documento: 07 de janeiro de 2024 (11:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 dez 2023, 11:39:26 Operador com email julia.santos@integralinvest.com.br na Conta 8200ef3d-5490-484a-8a67-246c4e91db02 adicionou à Lista de Assinatura: vitor.bidetti@brei.com.br para assinar como administrador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Guimarães Bidetti e CPF 064.631.608-73.
- 08 dez 2023, 14:27:18 Vitor Guimarães Bidetti assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor.bidetti@brei.com.br. CPF informado: 064.631.608-73. IP: 179.191.123.102. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5718132 e longitude -46.689729. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.694.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 dez 2023, 14:27:18 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e6e22046-961b-49a6-a6db-8e709ca337d0.



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 e6e22046-961b-49a6-a6db-8e709ca337d0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO C

Estudo de Viabilidade



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) é referente às Cotas da Oferta da Primeira Emissão do INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente). Este Estudo foi realizado pela BREI - Brazilian Real Estate Investments Ltda. (“Gestora”), com o intuito de analisar a viabilidade da Oferta.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento, no Prospecto do Fundo.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente Estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador/Coordenador Líder, Gestora ou, ainda, pela CVM.

Para realização desse Estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e Aplicações Financeiras, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente estudo.

Em adição às Premissas utilizadas, o Estudo de Viabilidade foi dividido em tópicos, conforme os anexos que seguem abaixo, a saber:

- Histórico do Gestor;
- Resumo do Fundo;
- Visão Geral do Mercado;
- Tese de Investimento;
- Pipeline; e
- Estudo de Viabilidade.

Premissas utilizadas

O Estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 60 (sessenta) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste Estudo. Para facilitar a visualização do investidor, foi gerado um resultado resumido para cada ano dentro do horizonte analisado. Desta forma temos um resultado anual para um período de 5 (cinco) anos. Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em CRI.

A expectativa da equipe de gestão é que, até novembro de 2024, o patrimônio líquido (“PL”) do Fundo estará próximo de 100% (cem por cento) alocado de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente do estudo.

Os recursos não investidos em CRI poderão ser investidos em outros ativos, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. Para o presente estudo foi considerado que tais recursos serão investidos em operações compromissadas com lastro em títulos públicos (“Compromissadas”) até que seja feita 100% da alocação. Nos ativos que estiverem em caixa, consideramos a taxa SELIC conforme estimativa do Boletim Focus - Relatório de Mercado do Banco Central

A análise considera que 100% (cem por cento) dos rendimentos dos CRIs e das Compromissadas serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e as despesas do Fundo. Os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto as Compromissadas.

Considerando as premissas supracitadas, nos quadros abaixo são apresentadas as principais premissas utilizadas no estudo de viabilidade e o pipeline indicativo para um período de investimento de 5 (cinco) anos.

Principais Premissas do Estudo de Viabilidade		Data Base: Dez-23
Premissas de Receita		
Rendimentos dos Ativos Investidos	Distribuição de dividendos dos ativos investidos	
Receita Financeira	% do CDI do saldo em caixa (Imposto de renda: Tabela Regressiva do Imposto de Renda)	
Meta de Retorno dos Ativos Alvo	IPCA + 12,0%	
Principais Premissas Operacionais dos Ativos Alvo	-Volume médio: R\$ 35.000.000 por CRI -Prazo médio da carteira: 60 meses	
Cronograma de Alocação dos Ativos	Previsão de alocação do Fundo de 11 meses.	

Fonte: Apresentação Institucional Integral BREI

Pipeline Indicativo:

	Volume Operação	Status	Tipo	Prazo (meses)	Índice	Taxa	Estado
CRI 1	32.000.000	Integralizado	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	CDI	6,00%	SP
CRI 2	15.000.000	Captado	Término de Obra Residencial de alto padrão	54	CDI	6,00%	ES
CRI 3	31.500.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	42	IPCA	12,00%	SC
CRI 4	9.500.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,50%	SC
CRI 5	36.000.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,00%	ES
CRI 6	572.000.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	72	CDI	5,50%	PR
CRI 7	35.000.000	Viabilidade do CRI	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,00%	PR
CRI 8	13.500.000	Pré Análise	Término de Obra Residencial de alto padrão	42	IPCA	11,00%	ES

 Volume Total*
R\$ 744.500.000

 Taxa Média Ponderada**
CDI + 5,54% / IPCA + 12,04%

 Foco em Operações
Término de Obra

* O volume total refere-se ao soma do total a volume "Volume Operação" da tabela apresentada neste slide.
** Taxa média ponderada calculada do fundo por meio da combinação do volume e da respectiva operação.

Fonte: Apresentação Institucional Integral BREI

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023

BREI - Brazilian Real Estate Investments Ltda.

Nome: Vitor Guimarães Bidetti

Cargo: Diretor

ANEXO I AO ESTUDO DE VIABILIDADE
INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Apresentação Institucional Integral BREI



INTEGRAL BREI
PRIVATE CREDIT I FII

Dezembro/2023



Sumário

- 1 Histórico do Gestor
- 2 Resumo do Fundo
- 3 Visão Geral do Mercado
- 4 Tese de Investimento
- 5 Pipeline
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Anexo – Sumário Executivo



Sumário

- | | |
|----------|----------------------------|
| 1 | Histórico do Gestor |
| 2 | Resumo do Fundo |
| 3 | Visão Geral do Mercado |
| 4 | Tese de Investimento |
| 5 | Pipeline |
| 6 | Estudo de Viabilidade |
| 7 | Anexo – Sumário Executivo |

INTEGRAL GROUP Áreas de Atuação



BRL 18,8 BILHÕES

EM ATIVOS SOB GESTÃO E *SERVICING*
ESPECIALIZADO



24 ANOS DE EXPERIÊNCIA*

* Considerando que a primeira empresa do grupo (Integral Trust)
foi fundada em 1999



- + 80 OPERAÇÕES ESTRUTURADAS
- + 50 CONSULTORIAS EM RISCOS PARA IFs
- + 100 FIDC SOB GESTÃO DESDE 2008



+ 140 INVESTIDORES COM RELACIONAMENTO
ATIVO ENTRE EFPC, ASSETS, FAMILY OFFICES,
INSTITUCIONAIS E AAIs.



OPERAÇÕES NO MERCADO DE CRÉDITO
ESTRUTURADO E IMOBILIÁRIO NO BRASIL



Fonte: Integral Group <https://www.integralgroup.com.br/transacoes/>. Acesso em: 15/12/2023.
Fonte: Integral Group <https://www.integralgroup.com.br/>. Acesso em: 15/12/2023.



INTEGRAL GROUP Estrutura completa com mais de 50 profissionais

Sócios



Antonio Hermann

40 anos de mercado financeiro. Foi Presidente Executivo dos Bancos BMG e Itamarati, além de VP do BANESPA e da FINASA Leasing.



Carlos Fagundes

45 anos no mercado financeiro em posições chave: Presidente da Itauleasing, CFO do Chase Manhattan, Pres. da ABEL (Empresas de Leasing); VP da ABBC.



Vitor Bidetti

Fundador e CEO da BREI – Brazilian Real Estate Investments. Fundador da Brazilian Finance & Real Estate; de 1999 a 2012, onde originou e geriu + de R\$ 10bi em fundos e ativos imobiliários.

Conselho Executivo



Hélio Magalhães

Ex Presidente do Conselho de Administração do Banco do Brasil.

Presidente do Citibank e American Express.



Jan Gunnar Karsten

30 anos de experiência em Gestão de Patrimônio/Ativos. Trabalhou no Banco Matrix, Banco de Boston, UBS e Citibank. Nos últimos 6 anos, atuou como CEO da GPS (Julius Baer Family Office).



Fátima Gouveia

30 anos de experiência em ambiente corporativo na área de Recursos Humanos, liderando diversas áreas integradas a gestão de negócios. Passagens por diretoria do Santander.



Antônio Bernardo

Senior Partner é Head América Latina, Portugal, Angola e Moçambique na consultoria alemã Roland Berger.

Real Estate

Gestão

Ângelo Ferraretto
Simon Sader
Victor Saab

Originação & Estruturação

Renato Gama

Originação

Marcelo Renda
Fernando Efeiche

Estruturação

Clayton Oliveira
João Lazzari

Crédito Privado

Gestão

Marcos Lório
Daniel Pizzi
Bruno Del Nero

Originação

Adailton Martins
José Camargo
Cristiane Verderesi

Estruturação

Cristiano Greve
Leandro Lima
Patrícia Badra
Hugo Lima
Caio Soares
Lucas Pinheiro

Serviços Compartilhados

CRO

Daniel Miraglia

Risco & Compliance

Marcos Guedes

Compliance

Júlia Sala
Danielle Pichiliani

Risco

Raphael Sandalo
Henrique Fernandez
Kenji Ito Abreu

R.I.

M. Laura Bingemer
Lucas Logatti
Isadora Morellato
Rafaella Rodrigues

Operações

Marcelo Giraudon
Leone Fonseca
Elvis Silva
Marcella Santos
Sara Moreira

Crédito

M. Estela de Campos
Kevin Fujimoto
Afonso Kubo
Bruno Magalhães
Taiki Hashizume
Luiza Auricchio

INTEGRAL BREI Linha do Tempo

Integral BREI foi fundada em 2014, por Vitor Bidetti, que também foi um dos fundadores do Grupo Brazilian Finance & Real Estate, cujas principais atividades constam abaixo.



Fontes:

Integral BREI <https://www.integralbrei.com.br/empresa/quem-somos/>. Acesso em: 15/12/2023.

Integral BREI <https://www.integralbrei.com.br/empresa/equipe/>. Acesso em: 15/12/2023.

Integral BREI <https://www.integralbrei.com.br/>. Acesso em: 15/12/2023.

FGV <https://periodicos.fgv.br/cc/article/download/23614/22371>. Acesso em: 19/12/2023.

INTEGRAL BREI Equipe especializada em Real Estate



Vitor Bidetti

> Fundador e CEO da BREI – Brazilian Real Estate Investments. Fundador da Brazilian Finance & Real Estate; de 1999 a 2012, onde originou e geriu + de R\$ 10bi em fundos e ativos imobiliários.



Renato Gama

> 15 anos de experiência (BTG Pactual, Valora e Gafisa). Engenharia civil e Arquitetura POLI e FAU, MBA POLI USP, Pós Fordham University New York e London School of Economics.



Angelo Ferraretto

> 10 anos de experiência em Real Estate (Credit Suisse e Integral BREI desde 2016), Administração FGV-SP, (CGA, CGE).



Marcelo Renda

> 5 anos de experiência em Real Estate. Trabalhou anteriormente na Alianza Investimentos e Lincoln International. Bachelor em Economia na FAAP.



Clayton Oliveira

> Analista com 5 anos de experiência em Real Estate. Trabalhou anteriormente na True Securitizadora e CCI. Bachelor em Administração na UNIP.



Simon Sader

> 5 anos de experiência em Real Estate. Trabalhou anteriormente na Imeri Capital e Vectis Gestão. Bachelor em Engenharia Civil pela UFMG, Pós Real Estate na FIA e CGE.



Fernando Efeiche

> Bachelor em Administração na Ibmecc - SP. Experiência em Incorporação na área de Novos Negócios.



Victor Saab

> Bachelor em Administração na Ibmecc - SP. Experiência em Incorporação e Construção Civil.



João Lazzari

> Bachelor em Engenharia Civil pela Poli/USP e certificado em CEA e CPA-20 pela Anbima. Experiência profissional nos mercados de Real Estate e Wealth Management.

Links para os CVs: <https://www.linkedin.com/in/vitor-bidetti-69723a88/> <https://www.linkedin.com/in/renato-gama-f-guimar%C3%A3es-0654091a/> <https://www.linkedin.com/in/angelo-ferraretto-a5215194/> <https://www.linkedin.com/in/marcelo-renda-157328117/> <https://www.linkedin.com/in/clayton-trindade-b04798150/> <https://www.linkedin.com/in/simon-sader-3a1792107/> <https://www.linkedin.com/in/fernando-efeiche-45a050214/> <https://br.linkedin.com/in/victor-alvaro-saab-833699216> <https://br.linkedin.com/in/jo%C3%A3o-victor-t-parra-de-lazzari-055073a9>

Acesso de todos os links em: 15/12/2023.



Sumário

- | | |
|----------|---------------------------|
| 1 | Histórico do Gestor |
| 2 | Resumo do Fundo |
| 3 | Visão Geral do Mercado |
| 4 | Tese de Investimento |
| 5 | Pipeline |
| 6 | Estudo de Viabilidade |
| 7 | Anexo – Sumário Executivo |

ESCOPO FII PRIVATE CREDIT I

Montante Inicial da
Oferta
R\$ 80.000.000

Prazo Final Captação
Junho/2024

Foco em Operações
Financiamento de Obra
Residencial Alto Padrão



Garantias*

- ✓ Alienação Fiduciária do Imóvel
- ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis
- ✓ Aval dos Sócios
- ✓ Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- ✓ Fundo de Reserva
- ✓ Fundo de Despesa
- ✓ Diligência completa na estruturação
- ✓ Gestão Ativa Mensal



DISCLAIMER:

* A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

** O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO POSSUI PRÉ REQUISITOS PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS COM TAIS GARANTIAS.

*** AS IMAGENS PRESENTES NESTE SLIDE SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS.

PERFIL E ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

O Fundo terá como estratégia o financiamento de Obra no segmento de incorporação residencial, se tornando parceiro junto às incorporadoras.

Financiamento de Obra

Financiamento para construção de empreendimentos residenciais.

Garantias

Alienação Fiduciária do Imóvel; Cessão Fiduciária dos Recebíveis; Aval dos Sócios; Alienação Fiduciária das cotas da SPE; Fundo de Reserva; Fundo de Despesa.

Perfil dos Incorporadores

- **Incorporador Tradicional:** Atua há mais de 10 anos na cidade.
- **Lançamentos Anuais:** Realiza em média 1 a 2 lançamentos por ano.

Perfil das Cidades Alvo

- **Características:** Grandes capitais e cidades com mais de 200 mil habitantes.
- **Foco Estratégico:** Investimento em locais de alta demanda e potencial de valorização.
- **Estados:** região Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil.

Perfil do Produto Imobiliário

- **Tipo de Moradia:** Primeira moradia.
- **Padrão Residencial:** Apartamentos de alto padrão.
- **Tipologias:** Unidades de 70 a 200m².
- **Localização:** Bairros nobres das cidades, visando público de alto poder aquisitivo.

DISCLAIMER:

* O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO POSSUI PRÉ REQUISITOS PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS COM TAIS GARANTIAS.

Fonte: Integral Brei



Sumário

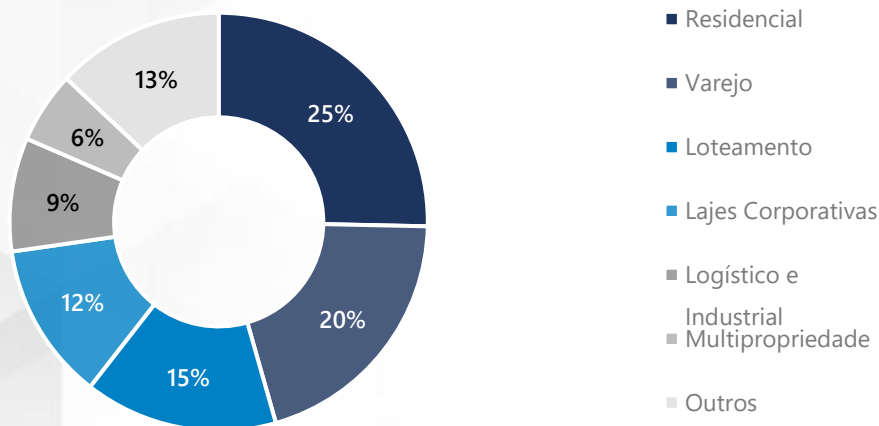
- 1 Histórico do Gestor
- 2 Resumo do Fundo
- 3 Visão Geral do Mercado**
- 4 Tese de Investimento
- 5 Pipeline
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Anexo – Sumário Executivo

MERCADO DE CRI

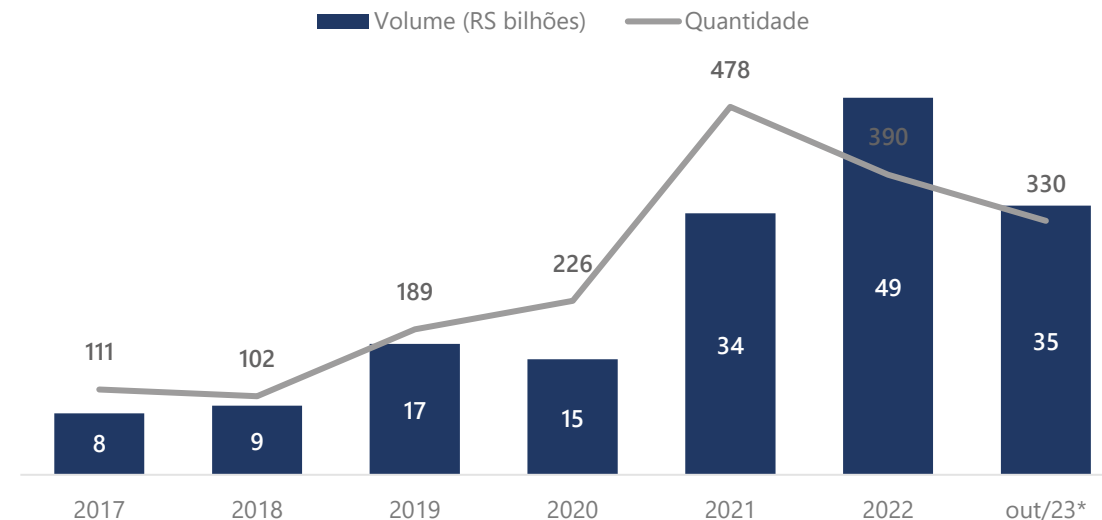
O mercado de CRI performando positivamente no Brasil.

- > Em 2022, mercado de CRI registrou um recorde de R\$ 51 bilhões em emissões, evidenciando um crescimento exponencial desse setor.
- > Os CRIs de financiamento de obra Residencial lideram esse mercado constituindo 25,5% das emissões de CRI no ano de 2022.
- > O IFIX já conta com uma participação significativa de fundos de papel (recebíveis), que, em 2022, representavam 45% do índice, conforme consta no gráfico "Alocação Atual por Segmento (IFIX)".

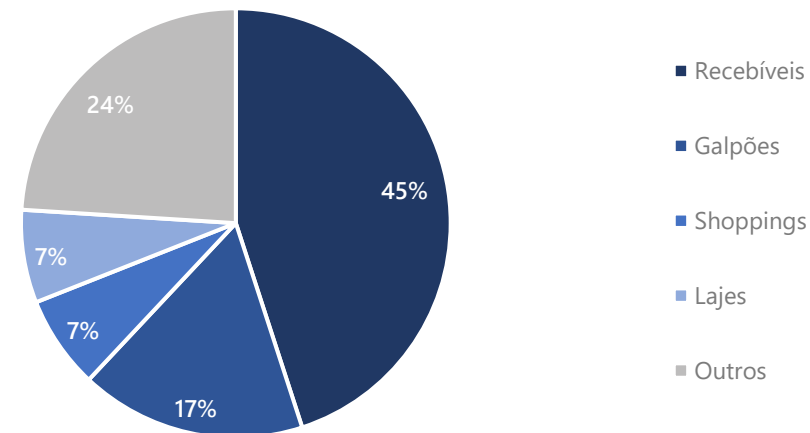
Emissões de CRI Por segmento em 2022



Mercado de CRIs



Alocação Atual por Segmento (IFIX)



Fontes:

Uqbar <https://uqbar.com.br/anuarios2023/CRI/Mercado%20Prim%C3%A1rio>. Acesso em: 15/12/2023.

ANBIMA https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/relatorios/mercado-de-capitais/boletim-de-mercado-de-capitais/mercado-de-capitais-consolida-recuperacao-no-segundo-semester.htm. Acesso em: 15/12/2023.

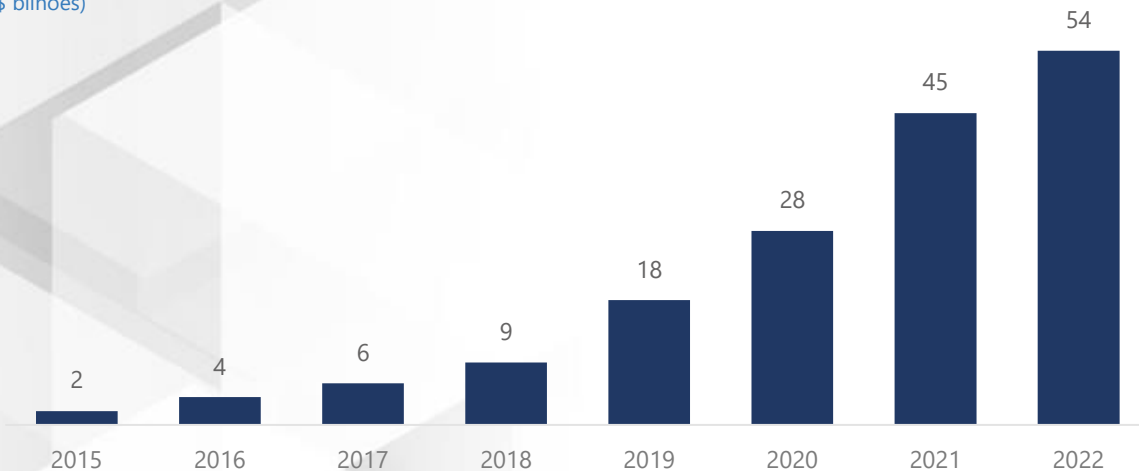
B3 https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-composicao-da-carteira.htm. Acesso em: 15/12/2023.

Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.

MERCADO DE FII DE CRI

Valor Patrimonial

(R\$ bilhões)



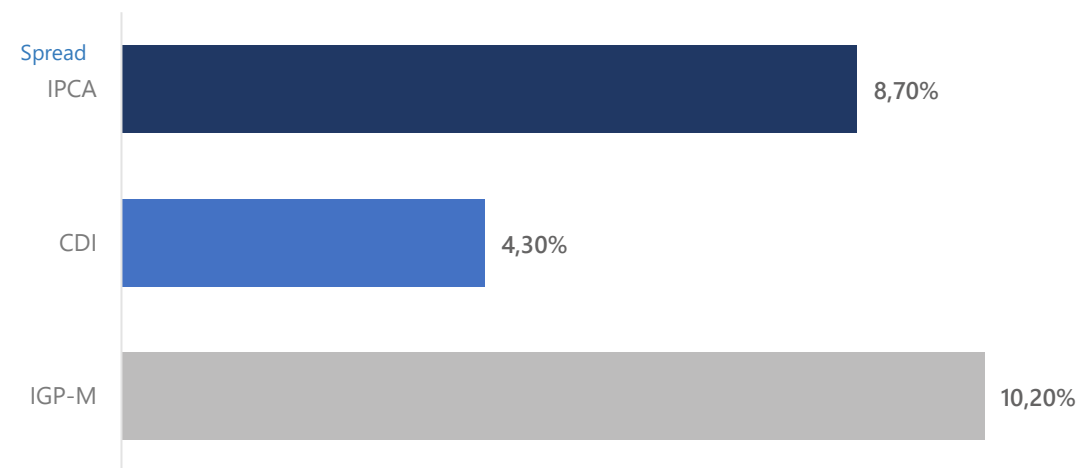
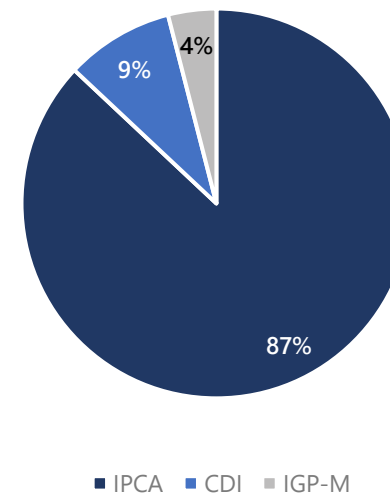
Número de Fundos

de Fundos



Distribuição das Carteiras (High Yield)

Indexadores



Fonte: B3 https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm. Clicar em "Boletim Mensal dos FIIs", após entrar no link. Acesso em: 15/12/2023.

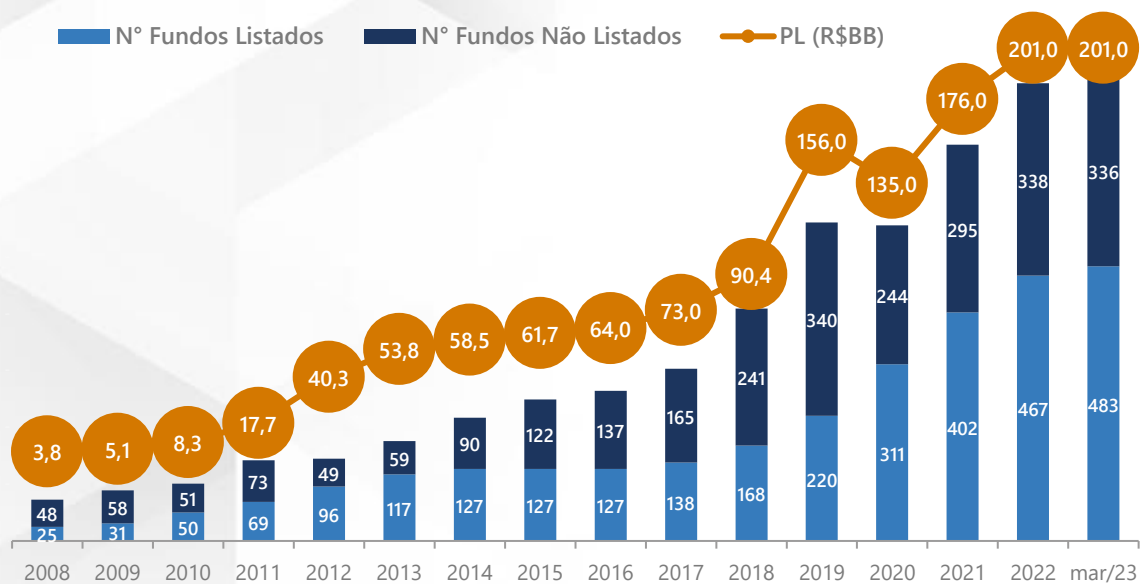
Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.

MERCADO DE FII

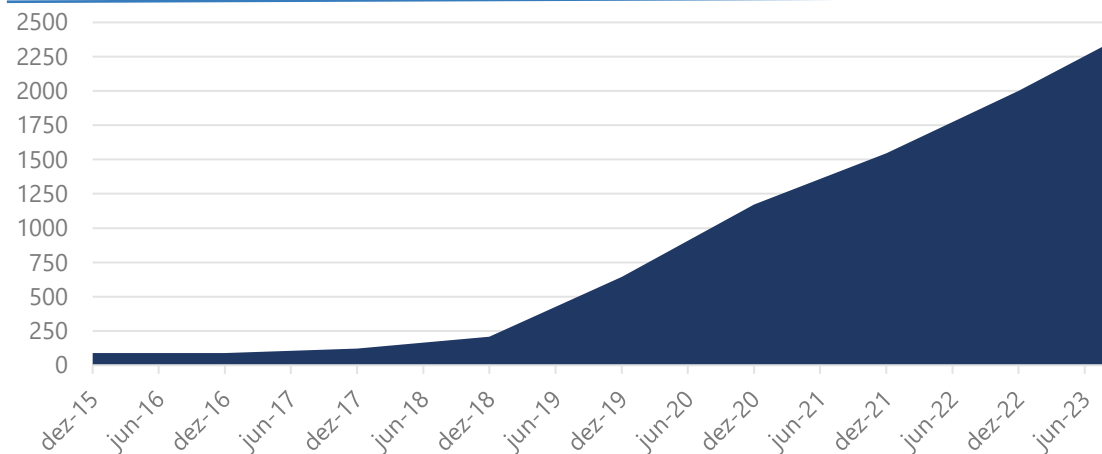
O mercado de FII é crescente no Brasil.

- > Aumento superior à 50% por ano na quantidade de investidores.
- > Número de fundos listados cresce com maior velocidade que fundos não listados.
- > Aumento significativo no número de investidores em FIIs, demonstrando o crescente interesse e confiança dos indivíduos nessa modalidade de investimento.

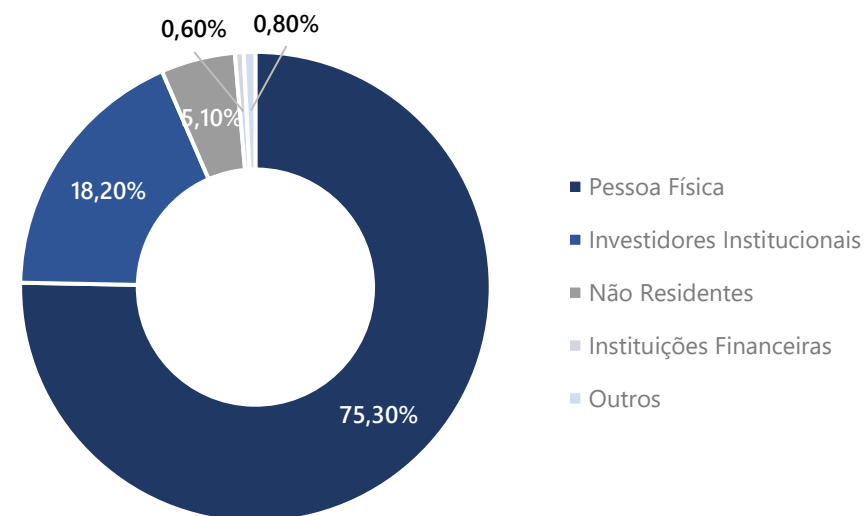
Quantidade de FIIs e PL Total - Brasil



Número de Investidores FII ('000) *Atualizado até Set/23



Composição Investidores FII *Dados referentes a Set/23

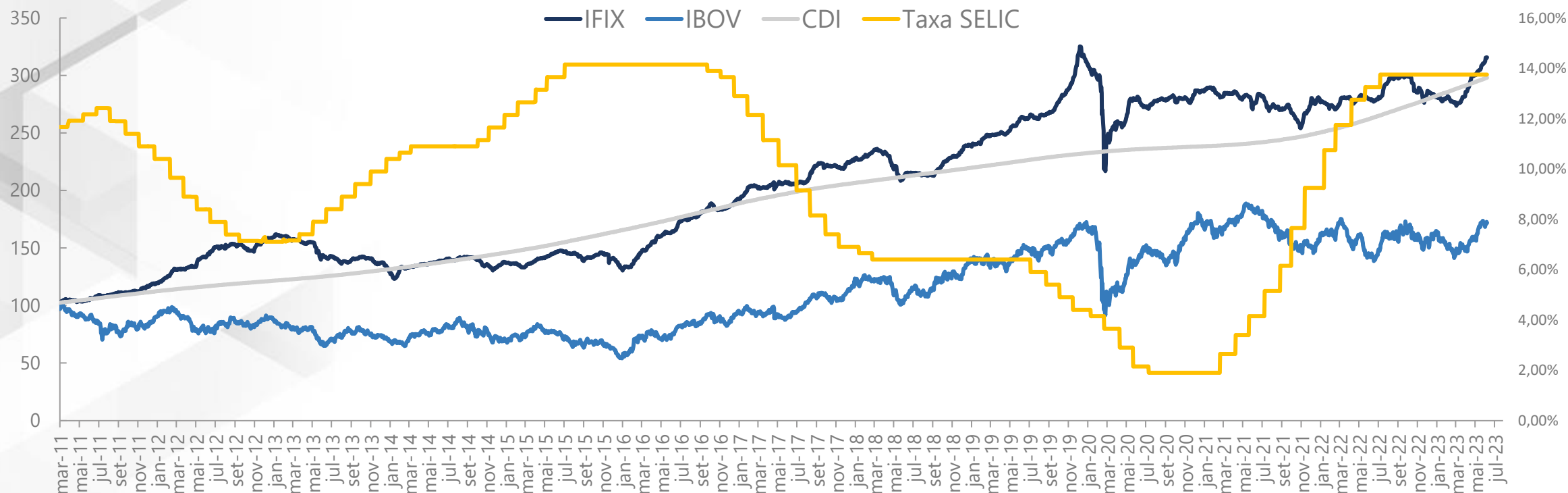


Fonte: B3 https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm. Clicar em "Boletim Mensal dos FIIs", após entrar no link. Acesso em: 15/12/2023.

Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas do link acima listado.

MERCADO DE FII IFIX x IBOV

Desde o início do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) em 2011, ele superou o Ibovespa, o principal índice de mercado brasileiro.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	YTD
IFIX	16.51%	35.01%	(12.65%)	(2.77%)	5.46%	32.29%	19.45%	5.62%	35.98%	(10.24%)	(2.28%)	3,00%	11,25%
Ibovespa	(18.11%)	7.40%	(15.50%)	(2.91%)	(13.31%)	38.94%	26.86%	15.03%	31.58%	2.92%	(11.93%)	4,37%	7,91%
CDI	11.60%	8.40%	8.06%	10.81%	13.24%	14.00%	9.93%	6.42%	5.96%	2.76%	4.48%	11,29%	9,91%

	CDI	IBOV	IFIX
Retorno Total (Geral)	179,64%	58,34%	186,71%
Retorno Total Anual	8,95%	3,90%	9,17%
Volatilidade Anualizada	0,21%	24,73%	8,22%
Sharpe Index	0,000	-0,204	0,028

Fontes:

B3 https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/serie-historica-do-di.htm. Acesso em: 15/12/2023.

B3: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-amplos/indice-ibovespa-ibovespa-estatisticas-historicas.htm. Acesso em: 15/12/2023.

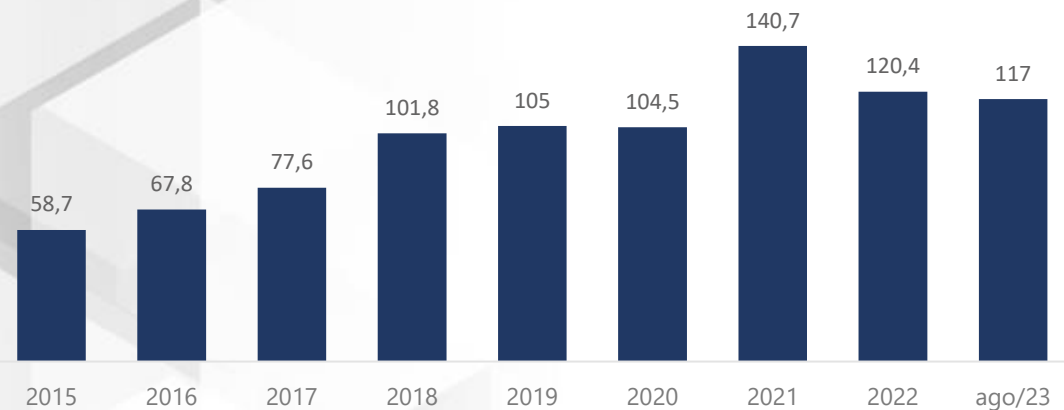
B3: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/indice-fundos-de-investimentos-imobiliarios-ifix-estatisticas-historicas.htm. Acesso em: 15/12/2023.

BACEN: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 15/12/2023.

Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.

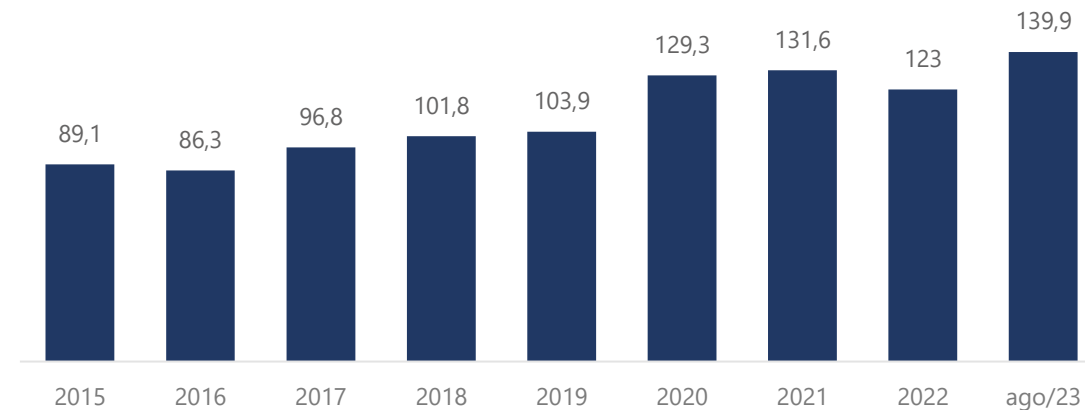
MERCADO DE INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL

Unidades Lançadas ('000)



O número de lançamentos do mercado residencial mostrou um crescimento expressivo nos últimos anos

Unidades Vendidas ('000)



As vendas de unidades estão com crescimento consistente no período de 2015 a 2022, principalmente no período de pandemia

Financiamento Imobiliário (Construção)

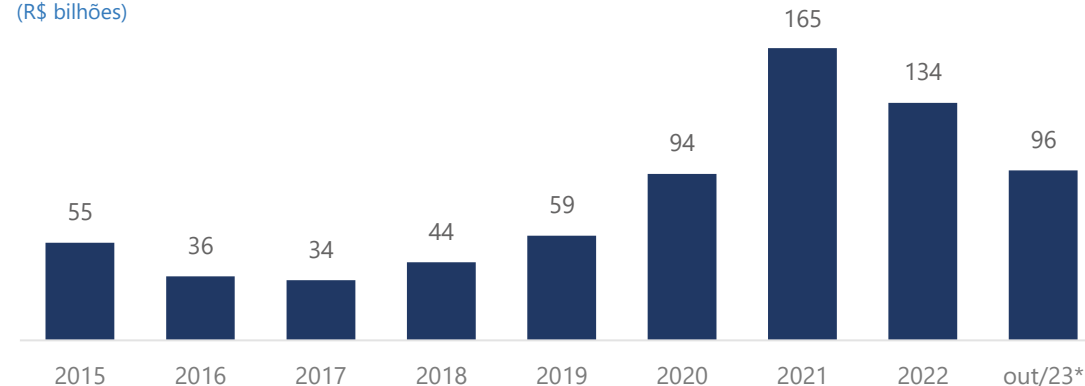
(R\$ bilhões)



Crescimento tem sido puxado pela maior oferta de crédito imobiliário para as construtoras

Financiamento Imobiliário (Aquisição)

(R\$ bilhões)



Além de um crédito expansionista para a aquisição de imóveis para o cliente final

Fontes:

ABECIP - Financiamento Imobiliário <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/financiamento>. Acesso em: 15/12/2023.

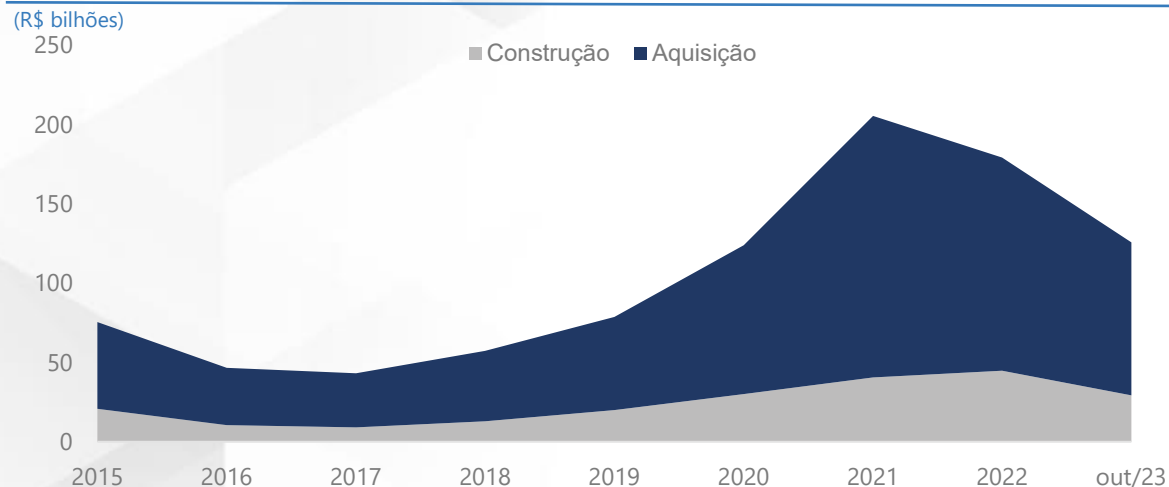
ABRAINC <https://www.abrainc.org.br/indicadores-publicacoes/indicadores>. Acesso em: 15/12/2023.

Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.

VISÃO GERAL DO MERCADO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

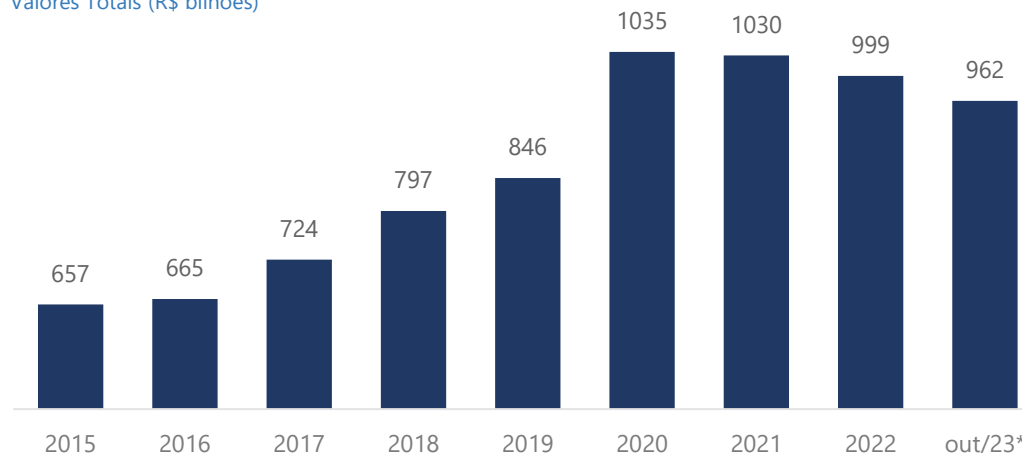
- O aumento das taxas tem levado os bancos a restringirem a oferta de crédito imobiliário.
- Com a escassez de recursos nos bancos, o setor imobiliário necessita de mais crédito.
- O cenário de juros elevados também tem impactado a poupança, que tem apresentado queda no saldo.
- Saques na poupança encareceram o crédito imobiliário.

Concessão de Crédito Imobiliário SBPE (Aquisição + Construção)



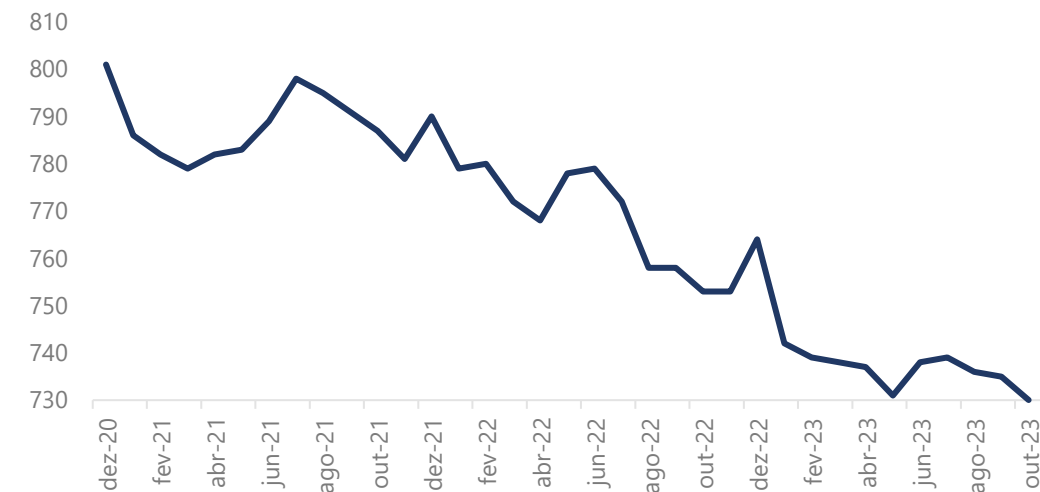
Saldo Poupança

Valores Totais (R\$ bilhões)



Estoque SBPE

(R\$ bilhões)



LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA
O INVESTIMENTO NO FUNDO SE TRATA DE INVESTIMENTO DE RISCO

Fontes:

ABECIP - Financiamento Imobiliário <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/financiamento>. Acesso em: 15/12/2023.

BACEN <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso em: 15/12/2023.

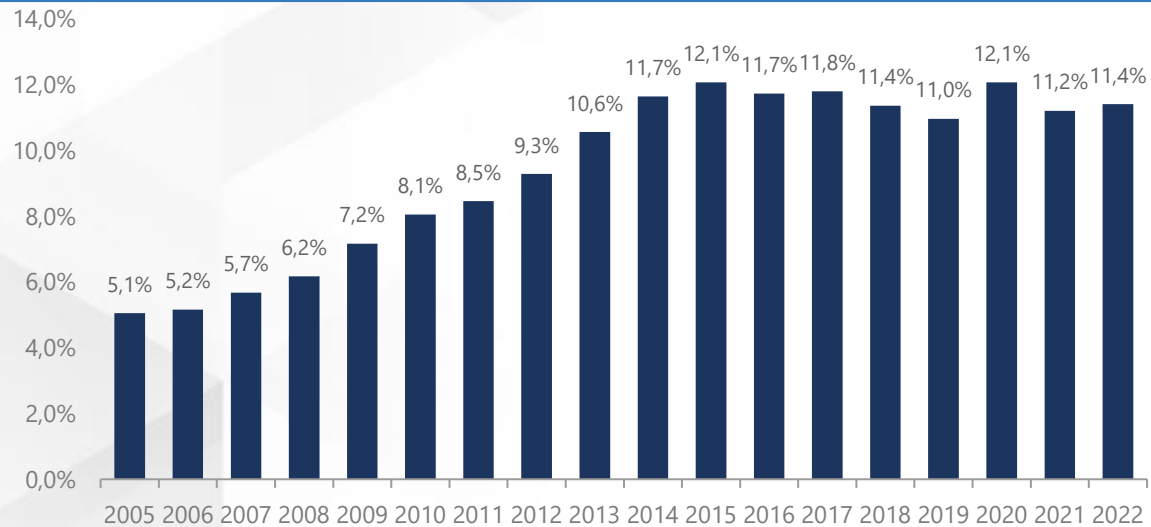
BACEN <https://www.bcb.gov.br/content/estatisticas/relatoriopoupanca/Poupan%C3%A7a%20Di%C3%A1ria.xls>. Acesso em: 15/12/2023.

Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.

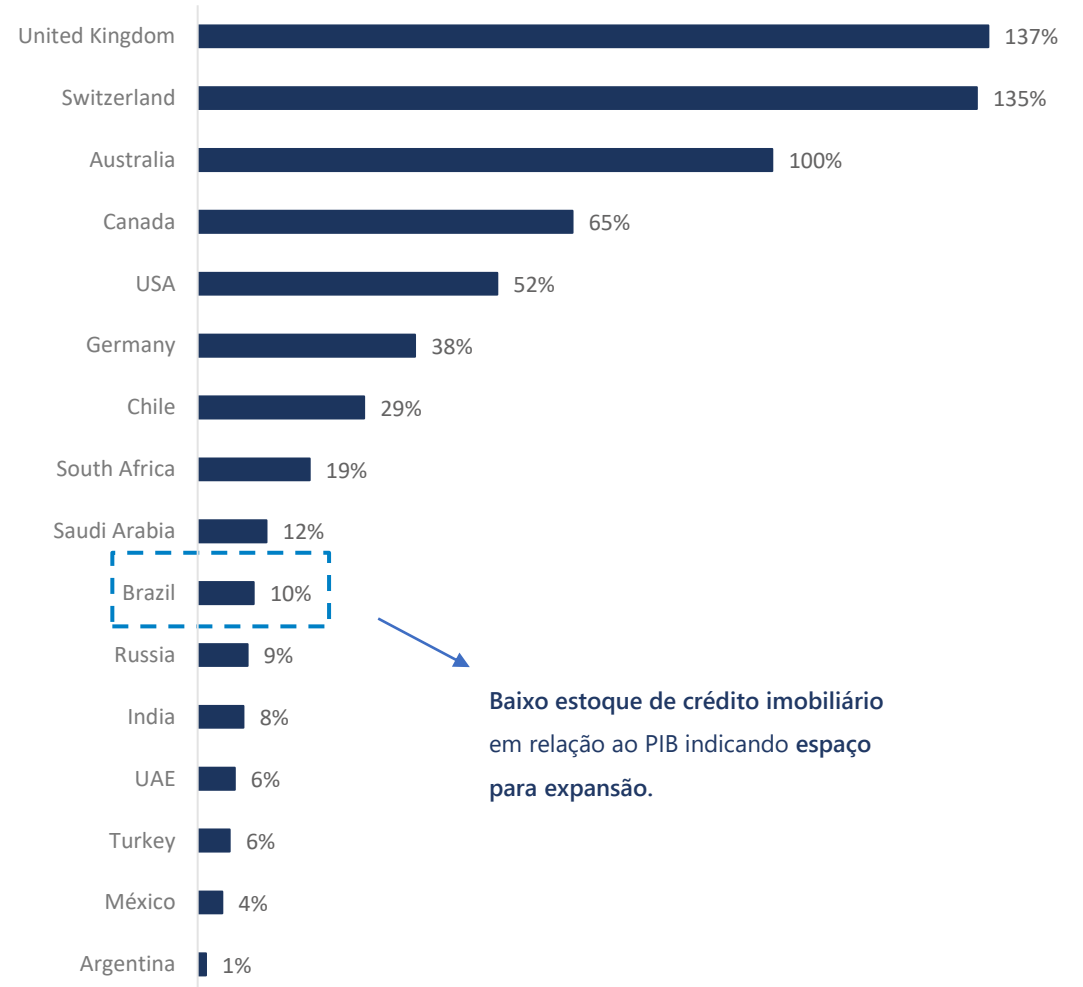
VISÃO GERAL DO MERCADO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- Comparado internacionalmente, o Brasil ainda tem baixa oferta de crédito comparado ao PIB.
- Crédito imobiliário via mercado de capitais ganhou espaço, mas ainda precisa crescer.
- Altas taxas de juros prejudicam em especial a oferta de crédito tradicional.

Crescimento da Participação do Crédito Imob. no PIB - Brasil



Crédito Imobiliário / PIB



Baixo estoque de crédito imobiliário em relação ao PIB indicando espaço para expansão.

Fontes:

Trading Economics <https://www.helgilibrary.com/indicators/mortgage-loans-as-of-gdp/>. Acesso em: 15/12/2023.

BACEN <https://www3.bcb.gov.br/srgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>. Acesso em: 15/12/2023.

Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.



Sumário

- | | |
|----------|-----------------------------|
| 1 | Histórico do Gestor |
| 2 | Resumo do Fundo |
| 3 | Visão Geral do Mercado |
| 4 | Tese de Investimento |
| 5 | Pipeline |
| 6 | Estudo de Viabilidade |
| 7 | Anexo – Sumário Executivo |

POR QUE O FUNDO?



GESTÃO PROFISSIONAL

- Alta capacidade de originação e estruturação.
- Grande acesso à informação.
- Extensa rede de relacionamento no mercado.



TRANSPARÊNCIA ESTRATÉGICA

- Todas operações propostas são planejadas, expostas e realizadas com transparência.
- Facilitando total convergência de objetivos.



INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

- Empreendimentos com margens robustas.
- Utilização de Razão de Garantia.
- LTV saudável da operação.



ALINHAMENTO DE INTERESSES

Taxa de Gestão e Administração

- 1,0% ao ano, em linha com o que é praticado no mercado.

Taxa de Performance

- Não será cobrado taxa de performance.



EQUIPE EXPERIENTE

- Time com track record imobiliário em empresas do setor.
- RI comunicativo.



TAMANHO DO FUNDO ADEQUADO

- Volume da Oferta condizente com o Pipeline a ser desenvolvido.



USO DA TECNOLOGIA

- Monitoramento próprio dos CRIs alocados.
- Redução de Custos operacionais.
- Acesso rápido a informações atualizadas e detalhadas dos CRIs.



DIVERSIFICAÇÃO DE PORTFOLIO

- Redução do risco ao investir em operações de diferentes empreendimentos.
- Diversificação ajuda a encontrar um equilíbrio de risco e retorno.

MOMENTO PROPÍCIO PARA INVESTIMENTO

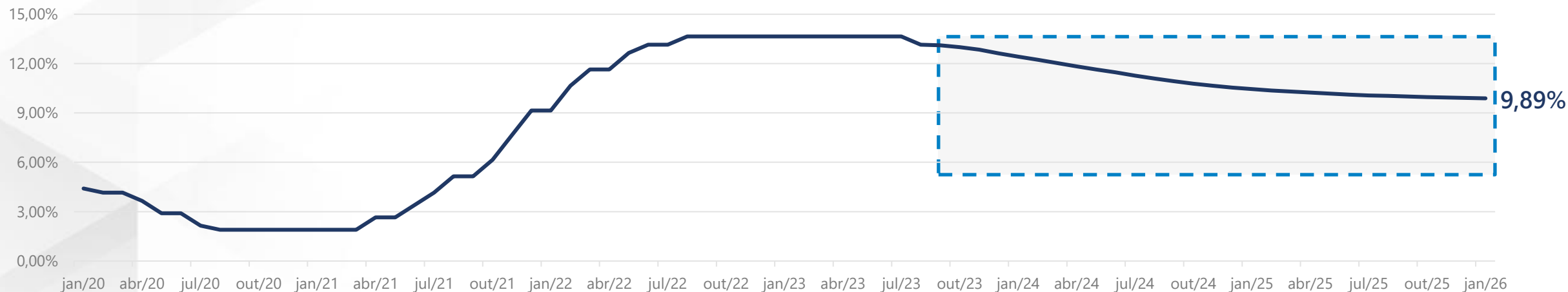
1) Momento de oportunidade de mercado com entrada a taxas, na visão do Gestor, ainda atrativas, 2) potencial ganho de capital, na visão do Gestor, por compressão de taxa.

DISCLAIMER: As afirmações acima tratam-se de opiniões do gestor (e podem não refletir a realidade).

Histórico da NTN-B 2035



Histórico x Previsão CDI



Fontes:
ANBIMA https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm. Acesso em: 15/12/2023.
Tesouro Direto <https://www.tesourodireto.com.br/titulos/historico-de-precos-e-taxas.htm>. Acesso em: 15/12/2023.
Nota Explicativa: Os gráficos foram elaborados com base nas informações coletadas dos links acima listados.

PROCESSO DE INVESTIMENTO Etapas

Originação

- Gama de relacionamentos com Incorporadores, Brokers, CFOs, Proprietários e etc.
- Estruturação da Operação: garantias, fluxo de caixa e estratégia.
- Definição dos covenants e retorno exigido para cada nível de risco.

Pré Análise

- Análise da Incorporadora (Obras realizadas e em desenvolvimento)
- Prévia de Crédito do Cedente.
- Análise de Compliance do Cliente.
- Pré Análise Financeira do Projeto.
- Verificação do tipo de segregação de patrimônio do empreendimento (Patrimônio de Afetação ou SPE).

Análise / Investimento

- Diligência da Empresa e Projeto.
- Conversa com o time comercial da incorporadora para entender o processo de vendas.
- Viabilidade do Projeto.
- Visita a sede do Incorporador para conhecer a obra.

Estruturação

- Contratação dos prestadores de serviços envolvidos na emissão.
- Reunião inicial "kick off" para apresentação das partes envolvidas e detalhar toda a estrutura da operação.
- Assessor legal da início a *due diligence*.

Comitê de Investimento

- Comitê de Investimentos para aprovação final da operação junto ao Comitê Executivo, área de Crédito e Compliance.

Liquidação

- Captação dos recursos com demais players.
- Distribuição do montante captado ao Incorporador.

Monitoramento

- Controle performance de vendas, fluxos de recebíveis, fluxo de caixa e medição física e financeira da obra.
- Elaboração de relatórios de acompanhamento das operações.

Secundário

- Possibilidade de compressão de taxa no mercado secundário.
- Retornos acima da média.

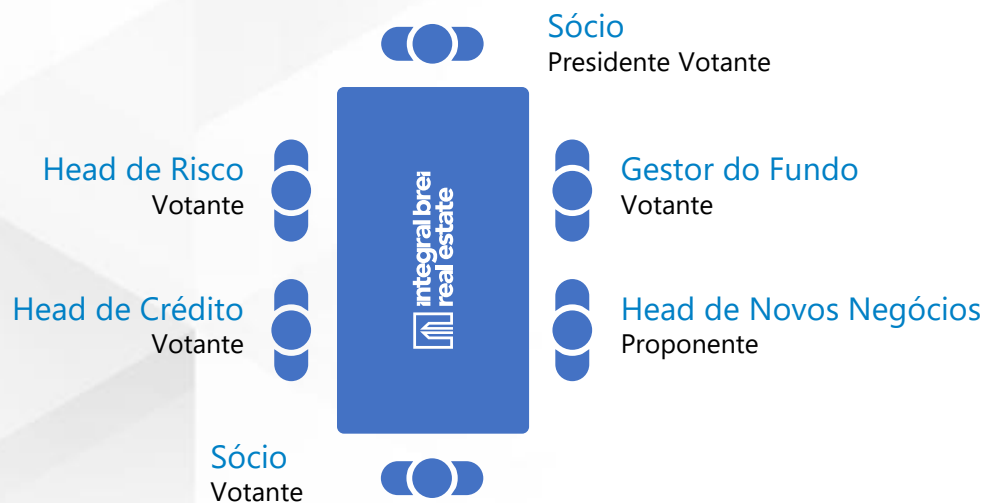
PROCESSO DE INVESTIMENTO Crédito

Processo de Análise de Crédito

Realizamos a análise de crédito dos ativos selecionados, elaborando relatório padronizado contemplando os principais **indicadores quantitativos** e **qualitativos** resultantes da análise destes ativos para apresentação e deliberação junto ao **Comitê de Crédito**.

A Área de Crédito, com periodicidade mínima semestral, **realiza atualização do Relatório de Crédito**, com o objetivo de avaliar uma possível deterioração da situação econômico-financeira da contraparte ou emissor mitigando o impacto no fluxo de recebíveis ou default da operação.

Comitê de Crédito BREI



Head de Crédito



Maria Estela de Campos

> Experiência de 40 anos no mercado financeiro com ênfase nas áreas de Reestruturação e Crédito. Trabalhou anteriormente em instituições como Banco BBM e Itaú BBA.

Head de Risco



Daniel Miraglia

> Especialista em Private Banking e Investimentos. Atua há 34 anos no mercado financeiro e de capitais, onde passou por instituições como Itaú BBA, Safra e Quasar.

Analista de Compliance



Julia Sala

> Possui trajetória nas áreas de Direito Societário, Direito Empresarial, Contencioso Cível, Contencioso Imobiliário, Mercado Financeiro, bem como fluência em Inglês.

Associado de Crédito



Kevin Fujimoto

> Associado com 3 anos de experiência em análise de Crédito. Trabalhou anteriormente na Ágora Investimentos. Bachelor em Contabilidade na USP.

Gerente de Risco



Raphael Sandalo

> Formado em Administração e MBA em Investments, ambos pela FGV. 10 anos de experiência em Gestão de Riscos e Asset Management (Itaú Asset, Kinea, GerdauPrev).

Links para os CVs: <https://br.linkedin.com/in/maria-estela-ferraz-de-campos-928a17170> <https://br.linkedin.com/in/daniel-p-miraglia-6986ba12> <https://br.linkedin.com/in/julia-sala-santos> <https://www.linkedin.com/in/kevin-fujimoto/> <https://br.linkedin.com/in/raphael-sandalo-322435b4> Acesso de todos os links em: 15/12/2023.



Sumário

- 1 Histórico do Gestor
- 2 Resumo do Fundo
- 3 Visão Geral do Mercado
- 4 Tese de Investimento
- 5 Pipeline**
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Anexo – Sumário Executivo

PIPELINE

	Volume Operação	Status	Tipo	Prazo (meses)	Índice	Taxa	Estado
CRI 1	32.000.000	Integralizado	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	CDI	6,00%	SP
CRI 2	15.000.000	Captado	Término de Obra Residencial de alto padrão	54	CDI	6,00%	ES
CRI 3	31.500.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	42	IPCA	12,00%	SC
CRI 4	9.500.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,50%	SC
CRI 5	36.000.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,00%	ES
CRI 6	572.000.000	Proposta	Término de Obra Residencial de alto padrão	72	CDI	5,50%	PR
CRI 7	35.000.000	Viabilidade do CRI	Término de Obra Residencial de alto padrão	37	IPCA	12,00%	PR
CRI 8	13.500.000	Pré Análise	Término de Obra Residencial de alto padrão	42	IPCA	11,00%	ES



Volume Total*
R\$ 744.500.000



Taxa Média Ponderada**
CDI + 5,54% / IPCA + 12,04%



Foco em Operações
Término de Obra

LEIA O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA
O INVESTIMENTO NO FUNDO SE TRATA DE INVESTIMENTO DE RISCO

DISCLAIMER:

O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE DESTA SEÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTA SEÇÃO E NO PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA PRESENTE SEÇÃO. NESTA DATA,, O FUNDO NÃO CELEBROU NENHUM DOCUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO DE AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO, DE MODO QUE É POSSÍVEL GARANTIR QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA OFERTA SERÁ UTILIZADA NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO ACIMA INDICADOS.

* O volume total refere-se à soma de toda a coluna "Volume Operação" da tabela apresentada neste slide.

** Valor obtido conforme viabilidade do fundo, por meio da ponderação do volume e da taxa de cada operação.

PIPELINE Operações em Estruturação

CRI 1

Volume: R\$ 34.000.000
Estado: São Paulo
Tipo: Término de Obra
Taxa: CDI + 6,00%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 47%
Obras: 27%

Prazo: 37 meses



CRI 2

Volume: R\$ 15.000.000
Estado: Espírito Santo
Tipo: Término de Obra
Taxa: CDI + 6,00%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 80% | 45%
Obras: 34% | 12%

Prazo: 54 meses



CRI 3

Volume: R\$ 32.500.000
Estado: Santa Catarina
Tipo: Término de Obra
Taxa: IPCA + 12,00%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 26% | 30%
Obras: 15% | 58%

Prazo: 42 meses



CRI 4

Volume: R\$ 9.500.000
Estado: Santa Catarina
Tipo: Término de Obra
Taxa: IPCA + 12,50%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 78%
Obras: 47%

Prazo: 37 meses



DISCLAIMER:

* AS IMAGENS PRESENTES NESTE SLIDE SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS.

** O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE DESTA SEÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTA SEÇÃO E NO PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA PRESENTE SEÇÃO. NESTA DATA,, O FUNDO NÃO CELEBROU NENHUM DOCUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO DE AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO, DE MODO QUE É POSSÍVEL GARANTIR QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA OFERTA SERÁ UTILIZADA NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS ACIMA INDICADOS.

PIPELINE Operações em Estruturação

CRI 5

Volume: R\$ 36.000.000
Estado: Espírito Santo
Tipo: Término de Obra
Taxa: IPCA + 12,00%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 53%
Obras: 15%

Prazo: 37 meses



CRI 6

Volume: R\$ 572.000.000
Estado: Paraná
Tipo: Término de Obra
Taxa: CDI + 5,50%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 55%
Obras: 7%

Prazo: 72 meses



CRI 7

Volume: R\$ 35.000.000
Estado: Paraná
Tipo: Término de Obra
Taxa: IPCA + 12,00%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 88%
Obras: 7%

Prazo: 37 meses



CRI 8

Volume: R\$ 13.500.000
Estado: Santa Catarina
Tipo: Término de Obra
Taxa: IPCA + 11,00%

Ativo: Residencial Alto Padrão

Vendas: 22%
Obras: 0%

Prazo: 42 meses



DISCLAIMER:

* AS IMAGENS PRESENTES NESTE SLIDE SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS.

** O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE DESTA SEÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTA SEÇÃO E NO PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA PRESENTE SEÇÃO. NESTA DATA,, O FUNDO NÃO CELEBROU NENHUM DOCUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO DE AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO, DE MODO QUE É POSSÍVEL GARANTIR QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA OFERTA SERÁ UTILIZADA NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS ACIMA INDICADOS.

PIPELINE Detalhamento dos Ativos

	CRI 1	CRI 2	CRI 3	CRI 4
Volume	32.000.000	15.000.000	32.500.000	9.500.000
Tipo	Término de Obra	Término de Obra	Término de Obra	Término de Obra
Taxa Operação a.a.	CDI + 6,00%	CDI + 6,00%	IPCA + 12,00%	IPCA + 12,50%
Conceito da operação	Recursos para obra de empreendimento vertical residencial.	Recursos para obra de dois empreendimentos verticais residenciais.	Recursos para obra de dois empreendimentos verticais residenciais.	Recursos para obra de empreendimento vertical residencial.
Ativo	Residencial de alto padrão	Residencial de alto padrão	Residencial de alto padrão	Residencial de alto padrão
Garantias	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF das quotas da SPE AF do terreno Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora Fundo de Reserva de 3 PMTs	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF das quotas da SPE AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF das quotas da SPE AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora
% Vendas atual	47%	80% 45%	33% 30%	78%
% Obras atual	31%	34% 12%	15% 58%	47%
ILG	127%	263%	206%	156%
Prazo da Operação	37 meses	54 meses	42 meses	37 meses
Estado	São Paulo	Espirito Santo	Santa Catarina	Santa Catarina

Nota: As informações foram retiradas dos controles internos da BREI.

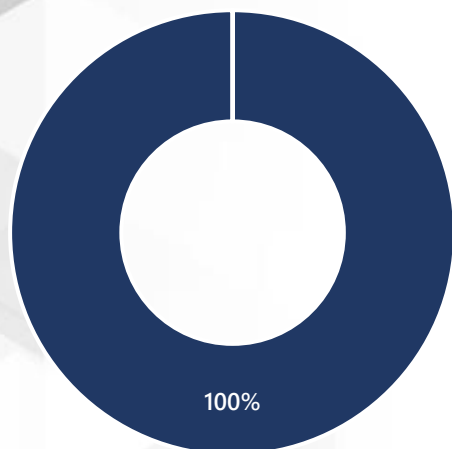
PIPELINE Detalhamento dos Ativos

	CRI 5	CRI 6	CRI 7	CRI 8
Volume	36.000.000	572.000.000	35.000.000	13.500.000
Tipo	Término de Obra	Término de Obra	Término de Obra	Término de Obra
Taxa Operação a.a.	IPCA + 12,00%	CDI + 5,50%	IPCA + 12,00%	IPCA + 11,00%
Conceito da operação	Recursos para Término de Obra de Empreendimento Residencial	Recursos para obra de um complexo de empreendimentos verticais residenciais.	Recursos para obra de empreendimento vertical residencial.	Recursos para Término de Obra de Empreendimento Residencial
Ativo	Residencial de alto padrão	Residencial de alto padrão	Residencial de alto padrão	Residencial de alto padrão
Garantias	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF das quotas da SPE AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF das quotas da SPE AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora	Cessão Fiduciária dos recebíveis AF das quotas da SPE AF do imóvel Aval dos Sócios Fiança da Incorporadora
% Vendas atual	53%	55%	88%	22%
% Obras atual	15%	7%	7%	0%
ILG	167%	160%	151%	192%
Prazo da Operação	37 meses	72 meses	37 meses	42 meses
Estado	Espirito Santo	Paraná	Paraná	Espirito Santo

Nota: As informações foram retiradas dos controles internos da BREI.

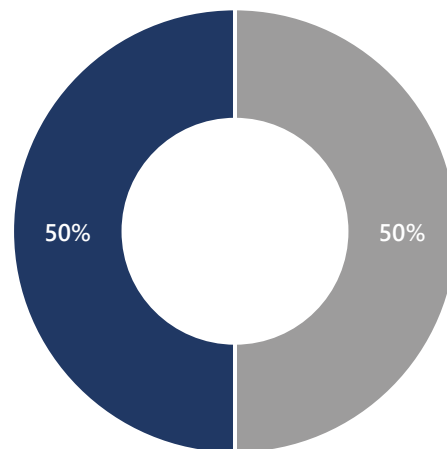
PIPELINE Portfolio após Emissão

Segmentos (% dos ativos)



■ Financiamento Obras

Indexador (% dos ativos)



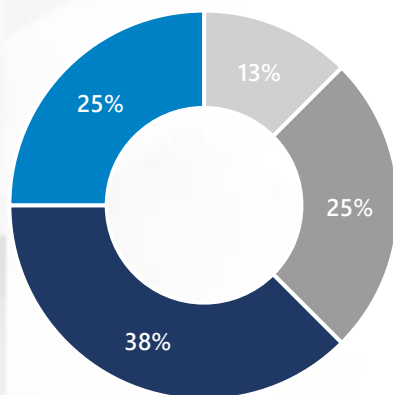
■ IPCA + 12,04% ■ CDI + 5,54%

Distribuição Geográfica



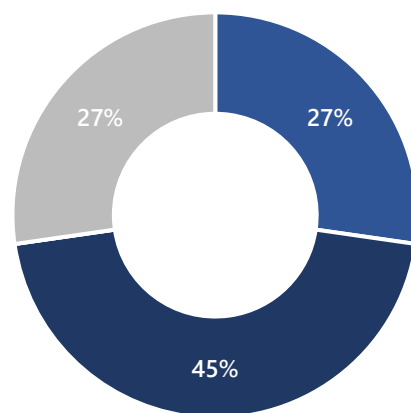
Maior concentração dos ativos nas regiões Sudeste e Sul do país.

Localização (% dos ativos)



■ SP ■ SC ■ ES ■ PR

Duration (% dos ativos)



■ 2 ■ 2,5 ■ 3 ■ 3,5

Nota: As informações foram retiradas dos controles internos da BREI.



Sumário

- 1 Histórico do Gestor
- 2 Resumo do Fundo
- 3 Visão Geral do Mercado
- 4 Tese de Investimento
- 5 Pipeline
- 6 Estrutura de Investimento**
- 7 Anexo – Sumário Executivo

ESTRUTURA DE INVESTIMENTO





Sumário

- | | |
|----------|----------------------------------|
| 1 | Histórico do Gestor |
| 2 | Resumo do Fundo |
| 3 | Visão Geral do Mercado |
| 4 | Tese de Investimento |
| 5 | Pipeline |
| 6 | Estudo de Viabilidade |
| 7 | Anexo – Sumário Executivo |

Sumário Executivo

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Objetivo	Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante o Investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), bem como nos demais Ativos Alvo, durante o Período de Investimento, conforme Política de Investimento do FUNDO.
Veículo	FII - Fundo de Investimento Imobiliário, cuja negociação de cotas será em mercado de balcão organizado pela B3
Prazo de Duração	5 anos, prorrogável por mais 1 ano, conforme Regulamento do Fundo
Público Alvo	Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30
Administrador	Integral Access Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Taxa de Administração	0,20% a.a.
Gestor	BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda.
Taxa de Gestão	0,80% a.a.

CARACTERÍSTICA DA OFERTA

Distribuição	Primária – com processo de liquidação via B3 (“MDA”).
Montante Inicial da Oferta	R\$ 80.000.000*
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000*
Data de Início da Oferta	Dez-23

* O valor não inclui a taxa de distribuição primária.

Link para acesso ao Regulamento do Fundo: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=53146434000160>



Integral Group

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663 - 3º andar - Jardim Paulistano

São Paulo/ SP - Tel: (55 11) 3103-9999

Assinado digitalmente por:
VITOR GUIMARAES BIDETTI
CPF: 064.631.608-73
Data: 10/01/2024 21:37:02 -03:00





**integral brei
real estate**

PROSPECTO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

**INTEGRAL BREI PRIVATE CREDIT I FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

LUZ CAPITAL MARKETS