

## PROSPECTO DEFINITIVO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.768.096/0001-24  
("Fundo")

#### ADMINISTRADORA REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

CNPJ nº 34.829.992/0001-86  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo – SP  
("Administradora")

#### GESTORA INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.

("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0KRXCTF000  
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: 5754324FII  
Tipo ANBIMA: FII Tijolo Gestão Definida  
Segmento ANBIMA: Renda



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/0023, em 29 de outubro de 2024 (Processo SEI nº 19957.008912/2024-34) concedido por meio do Rito de Registro Ordinário, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ("Cotas"), com previsão de Lote Adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da classe única do Fundo ("Classe" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) e a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), observado o Investimento Mínimo por Investidor. A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária. Desta forma, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar o custo unitário de distribuição estimado em, aproximadamente, 0,292% (duzentos e noventa e dois milésimos por cento) do montante total da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição") e a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de até R\$ 5,00 (cinco reais) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará até R\$ 1.007,92 (mil e sete reais e noventa e dois centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição e da Taxa de Distribuição Primária. A Oferta será realizada no montante inicial de

# R\$150.000.000,00\*

(cento e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária.

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação e distribuição da REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.264, de 27 de novembro de 2023 ("Coordenador Líder").

O investimento mínimo por investidor é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 1 (uma) Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"). As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Os Pedidos de Subscrição (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após a Data de Liquidação (conforme abaixo definida), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista é limitada, observada a legislação aplicável e o Regulamento.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 8 a 23.

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

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação").

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

A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É DE 30 DE OUTUBRO DE 2024.

COORDENADOR LÍDER	ADMINISTRADORA	GESTORA	ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	1
2.1 Breve descrição da Oferta.....	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	2
2.3 Identificação do público-alvo.....	2
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	3
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição .....	3
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta .....	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> .....	5
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	6
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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 .....	7
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	7
<b>4. FATORES DE RISCO</b> .....	8
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	9
<b>5. CRONOGRAMA</b> .....	23
5.1 Cronograma das etapas da oferta:.....	24
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS</b> .....	26
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	27
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	27
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	27
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	27
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b> .....	28
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	29
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	29
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	29
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	32
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	33
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	34
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	34
8.4 Regime de distribuição .....	34
8.5 Plano de Distribuição .....	34
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	37
8.7 Formador de mercado.....	37
8.8 Contrato de estabilização .....	37
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	37

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b> .....	38
<b>9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração</b> .....	39
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES</b> .....	40
<b>10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta</b> .....	41
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b> .....	43
<b>11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução</b> .....	44
<b>11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado</b> .....	45
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS</b> .....	46
<b>12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:</b> .....	47
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA</b> .....	48
<b>13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso</b> .....	49
<b>13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período</b> .....	49
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS</b> .....	50
<b>14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor</b> .....	50
<b>14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto</b> .....	50
<b>14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais</b> .....	51
<b>Auditor Independente</b> .....	51
<b>Não aplicável</b> .....	51
<b>14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM</b> .....	51
<b>14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado</b> .....	51
<b>14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto</b> .....	51
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS</b> .....	52
<b>ANEXO I. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA</b> .....	63
<b>ANEXO II. VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO</b> .....	64
<b>ANEXO III. ESTUDO DE VIABILIDADE</b> .....	65
<b>ANEXO IV. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b> .....	66

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

## 2.1 Breve descrição da Oferta

Por meio da primeira emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 55.768.096/0001-24 (“Fundo”), fundo de investimento constituído como condomínio fechado por prazo indeterminado, serão objeto de distribuição pública 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas (“Cotas”), buscando-se angariar recursos para a aquisição de um ou mais imóveis para exploração comercial dos respectivos direitos reais, incluindo a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda, sem prejuízo da promoção de outros investimentos de acordo com a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento.

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a regulamentação vigente aplicável, nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado por meio de instrumento conjunto de constituição celebrado pela Administradora em 02 de julho de 2024, e rerratificado pela Administradora e pela Gestora, em 15 de julho de 2024 (“Regulamento” e “Instrumento Conjunto de Constituição”, respectivamente) e do “Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II – Responsabilidade Limitada” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder, em 04 de julho de 2024.

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

As Cotas são emitidas em subclasse e série únicas e (i) conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, incluindo pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência, conforme estabelecido no Regulamento; (viii) admite-se a integralização de Cotas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976; (ix) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias de cotistas do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável; e (x) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora nome dos respectivos titulares, ou em sistemas de registro autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados. Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento e no instrumento que aprovou a Oferta, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas (“Investidores”).

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes, e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na

estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, do , ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o Montante Inicial da Oferta, as Cotas serão rateadas entre os investidores, de acordo com o Critério de Rateio, abaixo definido.

No caso de um potencial investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão organizado, ambos administrados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de cada Cota será, nos termos dos Instrumento Conjunto de Constituição, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Preço de Emissão”), o qual não inclui o custo unitário de distribuição estimado em, aproximadamente, 0,292% (duzentos e noventa e dois milésimos por cento) do montante total da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido).

Será devida taxa no valor de até R\$ 5,00 (cinco reais) por Cota, equivalente a, no máximo, 0,5% (meio por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento da remuneração das Instituições Participantes da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição e da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de até R\$ 1.007,92 (mil e sete reais e noventa e dois centavos) por Cota (“Preço de Subscrição”).

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

O Montante Inicial da Oferta será equivalente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária.

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em 37.500 (trinta e sete mil e quinhentas) Cotas, equivalente a até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

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

Os recursos captados na Oferta serão destinados ao cumprimento do objetivo da Classe de obtenção de renda, por meio do investimento em (i) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis (conforme definidos no Anexo da Classe); (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas (“Ativos Alvo”).

Nos termos do Regulamento, a Classe adquirirá Imóveis para exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais dos referidos Imóveis, assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis e outros Ativos que venham a integrar a Carteira, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo e/ou à Classe.

A Gestora terá plena liberdade no cumprimento da política de investimento, estando autorizada a praticar todas as operações previstas na política de investimento, sem prejuízo das atribuições, responsabilidades e propriedade fiduciária da Administradora em relação aos Imóveis integrantes da Carteira da Classe. Caso a Classe invista preponderantemente em Ativos Alvo representados por valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, e à Gestora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado,

A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe. A Classe poderá adquirir Ativos Alvo que sejam imóveis gravados com ônus reais.

A Classe poderá adquirir Ativos Alvo que sejam imóveis ou direitos a eles relacionados em qualquer localização geográfica do território nacional.

A ADMINISTRADORA, em nome da Classe e, em comum acordo com a GESTORA, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução de obras nos Imóveis, bem como sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimento.

A parcela do patrimônio que não estiver aplicada em Ativos Alvo deve ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos referidos no subitem (i); e (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas (“Ativos de Liquidez”).

Atualmente a equipe de gestão da Classe está em processo de análise para a aquisição de um imóvel de destinação hospitalar situado na Região Metropolitana do Vale do Aço, com objetivo de renda mediante locação.

Na data deste Prospecto, a Classe não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de ativos pré-determinados para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

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

Caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

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

Prioritariamente os recursos provenientes da Oferta serão destinados à aquisição dos Imóveis.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

**Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, 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 pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.** Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

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

**Fatores macroeconômicos relevantes:** A Classe e o Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pela Classe, pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

Adicionalmente, os Ativos da Carteira devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o

valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de Ativos integrantes da Carteira e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo, pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação do Fundo ou da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de crédito:** Os bens integrantes da Carteira estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, ou pelas contrapartes das operações da Classe assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos de Mercado:** Os valores dos Ativos integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido da Classe poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira poderá vir a ter Ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos tributários:** Nos termos da Lei 8.668, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de Imposto de Renda (“**IR**”), desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. A isenção de IR também não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por

cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta:** Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo e da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de diluição:** A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da Carteira, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se

estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da Carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento da Classe, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da Carteira. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos da Carteira a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Valor de Mercado das Cotas:** As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses:** Existe a possibilidade de aquisição pela Classe, em situação em que a Administradora e/ou a Gestora estejam em potencial conflito de interesses, de Ativos Alvo, observada a regulamentação aplicável.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros fundos de investimento imobiliários e/ou em fundos de investimento em geral, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado por parte relacionada à Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora ou parte a ela relacionada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo:** A propriedade de Cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os tais Ativos subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:** Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI:** Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser 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 na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias:** Caso a Classe venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, a Classe e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e

estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG:** O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** A realização de investimentos nas Cotas expõe o investidor aos riscos a que o Fundo e a Classe estão sujeitos, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado:** A Classe possui prazo de duração indeterminado e é constituída sob regime fechado, portanto não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os respectivos Cotistas não poderão resgatá-las e terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não concretização da Oferta:** Existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária eventualmente paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, a Classe será liquidada.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à liquidez de descontinuidade do investimento:** Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.** A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento em Ativos, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora ou para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pela Classe, que poderão gerar perdas para a Classe, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais conseqüências. Adicionalmente, determinados Ativos da Carteira podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora ou a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Liquidez Reduzida das Cotas.** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo ou da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis

resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira:** A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de Desligamento de Instituição Participante:** Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação vigente aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:** Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando diminuição de ganhos à Classe, ou (ii) caso a Administradora, por orientação da Gestora, decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de

negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão optar por aportar recursos na Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo, pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas decidam não aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo:** Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve a Classe a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na implementação, pela Administradora, das medidas previstas no art. 122 da Resolução CVM 175, nos termos do Regulamento, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo. Para conhecimento dos investidores, as medidas previstas no art. 122 da Resolução CVM 175 são, resumidamente:

Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor por eles subscrito, deve, observados os demais dispositivos sobre o tema na regulamentação aplicável:

- I. imediatamente, em relação à classe de cotas cujo patrimônio líquido está negativo:
  - a. fechar para resgates e não realizar amortização de cotas;
  - b. não realizar novas subscrições de cotas;
  - c. comunicar a existência do patrimônio líquido negativo à Gestora;
  - d. divulgar fato relevante;
  - e. cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão; e
  
- II. em até 20 (vinte) dias:
  - a. elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:
    1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    2. balancete;

3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos prestadores de serviços essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no § 4º deste artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
- b. convocar assembleia de cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo de que trata a alínea “a”, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** 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) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos resultantes do impacto de pandemia mundial:** O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de concentração da carteira da Classe:** a Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos

de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Imóvel em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desenquadramento passivo:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; (ii) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (iii) incorporação a outra Classe, ou (iv) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(ii)” e “(iii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iv)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco operacional:** Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe na própria Assembleia de Cotistas ou se constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora, que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o prestador de serviços, seja ele um

Prestador de Serviços Essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em votação. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de discricionariedade de investimento:** O objetivo da Classe consiste primordialmente na aplicação em Imóveis, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, a Classe estará sujeita aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas..

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco quanto à Política de Investimento.** Os recursos da Classe serão investidos em Ativos, observado o disposto na Política de Investimento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da Gestora, conforme aplicável, na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela Administradora e pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a Carteira, 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações

mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar a Carteira podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **5. CRONOGRAMA**

## 5.1 Cronograma das etapas da oferta:

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento <sup>1</sup>	Data Prevista <sup>2</sup>
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	29/10/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto Definitivo	30/10/2024
3	Início do Período de Subscrição	06/11/2024
4	Encerramento do Período de Subscrição	14/04/2025
5	Procedimento de Alocação	15/04/2025
6	Data de Liquidação da Oferta	25/04/2025
7	Data Máxima de encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/04/2025

<sup>(1)</sup> Não está programada suspensão ou prorrogação voluntária da Oferta, a qual é realizada em regime de melhores esforços sem garantia por parte do Coordenador Líder.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

**AS DATAS INDICADAS ACIMA SÃO ESTIMATIVAS E A PRINCIPAL VARIÁVEL DESTE CRONOGRAMA TENTATIVO É O PROCESSO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM. NA HIPÓTESE DE EVENTUAL SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.**

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

**Administradora:** <https://reag.com.br/> (neste website, acessar a seção de “Canal do Cliente”, em seguida clicar na opção “Ofertas Públicas”, nesta seção localizar e clicar no “link da oferta” ao lado do nome do Fundo “FII Unimed Investcoop Nacional II – Responsabilidade Limitada” e então localizar o documento desejado);

**Coordenador Líder:** <https://reag.com.br/> (neste website, acessar a seção de “Canal do Cliente”, em seguida clicar na opção “Ofertas Públicas”, nesta seção localizar e clicar no “link da oferta” ao lado do nome do Fundo “FII Unimed Investcoop Nacional II – Responsabilidade Limitada” e então localizar o documento desejado);

**Gestora:** <https://www.investcoop.com.br> (neste website, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Unimed Investcoop Nacional II – Responsabilidade Limitada” e localizar o documento desejado).

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em seguida selecionar o ano de “2024”, na linha “Quotas de Fundo Imobiliário”, direcionar o cursor na coluna “Primárias”, clicar em “volume em R\$”, localizar e clicar no “Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar no documento desejado).

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, do Pedido de Subscrição, deste Prospecto Definitivo e, se aplicável, do respectivo Compromisso de Investimento. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores pela Classe nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição, sem qualquer remuneração ou acréscimo no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação (“Critérios de Restituição de Valores”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Pedido de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos (“Restituição”).

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

Não aplicável, tendo em vista que se trata da Primeira Emissão de Cotas da Classe.

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

Os Investidores terão direito de preferência exclusivamente na subscrição de novas Cotas emitidas por meio de ofertas subsequentes na proporção de Cotas que possuírem, não sendo aplicável à presente Oferta por se tratar da Primeira Emissão. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas sobre o valor base da respectiva oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo indicado no ato de aprovação, sendo certo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda se é operacionalmente viável e os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação. Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão por Assembleia Especial de Cotistas, a referida assembleia poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a referida emissão.

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

Não aplicável, tendo em vista que se trata da Primeira Emissão de Cotas da Classe.

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

Por se tratar da Primeira Emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido pela Administradora e pela Gestora, em comum acordo, por meio do Ato Conjunto de Constituição.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

Não há restrições à transferência das Cotas, as quais estarão disponíveis para negociação após realizada a efetiva integralização.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes fundos terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM Nº 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 8 a 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

### **7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

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

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, serão observados os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Pedido de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido. O Coordenador Líder, os Participantes Especiais e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º 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 Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta após a concessão do registro da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta. As subscrições realizadas e a Oferta como um todo em nada serão afetadas caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Pedido de Subscrição, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) da totalidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Subscrição (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer tempo, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, se houver, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Pedido de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 15 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO**

**AINDA, A REALIZAÇÃO DA OFERTA ESTÁ SUBMETIDA ÀS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS, NO TERMO DO ITEM “CONDIÇÕES SUSPENSIVAS” DA SEÇÃO “CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO”.**

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

A presente Oferta é destinada a investidores em geral, desse modo, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo.

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

A Oferta foi aprovada no âmbito do Conjunto de Constituição (“Ato de Aprovação da Oferta”), constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

**O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), quando de sua constituição.**

## **8.4 Regime de distribuição**

Regime de melhores esforços de colocação (sem quaisquer garantias por parte do Coordenador Líder).

## **8.5 Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeitos 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 ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o montante total da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a busca por Investidores somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A Oferta terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”). A subscrição das cotas será realizada durante o período indicado no Cronograma (“Período de Subscrição”), mediante a assinatura de documento específico no qual o Investidor manifesta sua aceitação à Oferta (“Pedido de Subscrição”).

As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela

B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em Imóveis, bem como direitos relativos a imóveis com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo tal aprovação dispensada quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Primeira Oferta de Cotas, desde que fora dos ambientes administrados pela B3.

Observadas as disposições da regulamentação vigente aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones);
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iii) durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão celebrar um Pedido de Subscrição, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, o qual estabelecerá os termos e condições da subscrição das Cotas, observado o disposto no Regulamento e neste Prospecto;
- (iv) no ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (a) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (b) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição;
- (v) ao final do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Subscrição e comunicará a B3 sobre eventual excesso de demanda pelas Cotas, para a definição, nos termos deste Prospecto, da quantidade das Cotas adicionais do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas no âmbito da Oferta;
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar eventuais Cotas adicionais decorrentes do exercício do Lote Adicional), não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na

ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160;

(vii) Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o Montante Inicial da Oferta acrescido do Lote Adicional, as Cotas serão rateadas entre os investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos investidores serão atendidos proporcionalmente até o montante máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 1.000 (mil) Cotas, sem considerar a Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem (i) acima, caso ainda haja Cotas remanescentes, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), objetos de Pedidos de Subscrição firmados por investidores em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos investidores tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas (“Critério de Rateio”);

(viii) No caso de um potencial investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por investidor, para fins da alocação na forma prevista acima;

(ix) Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima;

(x) O Coordenador Líder comunicará aos Investidores sobre o resultado do rateio realizado até o Dia Útil imediatamente anterior à Data da Liquidação; e

(xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Para esclarecimento, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, do Emissor, da Administradora e da Gestora não serão consideradas ou influenciarão no Plano de Distribuição acima descrito, para fins da alocação dos investidores que vierem a subscrever as Cotas objeto da Oferta, nos moldes do art. 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

### Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará 10 (dez) dias após o Encerramento do Período de Subscrição, na data de liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo (“Data de Liquidação”), desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, 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.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá

devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do MDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão organizado, ambos administrados pela B3, com o código de negociação 5754324FII .

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

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

Não há.

#### **8.8 Contrato de estabilização**

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

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

O investimento mínimo por investidor é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 1 (uma) Cotas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o montante total da Oferta, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor. A isenção de IR também não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Imóveis, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável, ou regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, foi elaborado pela Faculdade Unimed, e consta no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

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

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

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas e a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Não há situações potenciais ou efetivas de conflito de interesses conhecidas na data deste Prospecto Definitivo.

### **Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder.**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder são a mesma instituição, não havendo, portanto, conflito de interesses.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos administrados pela Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

### **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

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

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

### **Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

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

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

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

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

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

### **Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante**

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora as mesmas informações reportadas acima.

**Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 16 deste Prospecto Definitivo.**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

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

**Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 50 deste Prospecto Definitivo. Não há qualquer garantia por parte do Coordenador Líder, sendo a Oferta realizada em regime de melhores esforços.

**Condições Suspensivas da Oferta**

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (a) fornecimento, até a Data de Liquidação de cotas da classe única do Fundo no âmbito da Oferta, pelo Fundo ao Coordenador Líder, de quaisquer documentos necessários para a obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos Serviços, incluindo, mas não se limitando, a aprovação pelo Compliance, know your client, Comitê de Crédito, Comitê de Produtos do Coordenador Líder;
- (b) conclusão satisfatória de processo de diligência legal;
- (c) obtenção e entrega pelo Fundo ao Coordenador Líder de todas as autorizações eventualmente necessárias à realização e efetivação da Oferta;
- (d) negociação e assinatura dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta;
- (e) não ocorrência, desde a data de assinatura da presente Proposta, de quaisquer crises econômicas ou alterações no mercado financeiro ou de capitais no Brasil ou no exterior, que possa afetar as perspectivas com relação à Oferta e/ou Fundo;
- (f) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta; e
- (g) a realização de *bringdown due diligence call* e/ou assinatura de questionário de *bringdown due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais, previamente (a) ao registro da Oferta junto à CVM; e (b) à liquidação financeira da Oferta.

**Comissionamento:**

O Fundo pagará, com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição, o valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) à vista, nos termos do Contrato de Distribuição.

### 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição e da Taxa de Distribuição Primária.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	100.000	R\$ 1,00	0,100%
Assessores legais	90.000	R\$ 0,90	0,090%
Taxa de Registro de Emissor B3	43.125	R\$ 0,43	0,043%
Taxa de liquidação financeira B3	1.875	R\$ 0,02	0,002%
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	56.451	R\$ 0,57	0,057%
<b>TOTAL</b>	<b>291.451</b>	<b>R\$ 2,92</b>	<b>0,292%</b>

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com exceção do item "CVM – Taxa de Registro", que considera, inclusive, a Taxa de Distribuição Primária.

**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.**

---

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

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

Não aplicável, posto que o Fundo possui registro perante a CVM.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

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

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

#### **Regulamento do Fundo**

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 “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

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

Não aplicável, tendo em vista que o Fundo ainda não iniciou suas atividades.

Caso, ao longo do Período de Distribuição, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação vigente aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

<b>Administradora</b>	<b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000   São Paulo – SP E-mail: ramon.dantas@reag.com.br; <a href="mailto:commercial.services@reag.com.br">commercial.services@reag.com.br</a> ; juridico@reag.com.br Website: www.reag.com.br Telefone: (11) 3504-6800
<b>Gestora</b>	<b>INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar CEP 01410-90   São Paulo - SP A/C: Fábio Gomes de Oliveira Telefone: (11) 3265-9729 E-mail: atendimento@investcoop.com.br Website: <a href="https://www.investcoop.com.br">https://www.investcoop.com.br</a>

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

<b>Coordenador Líder</b>	<b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000   São Paulo – SP E-mail: ramon.dantas@reag.com.br; <a href="mailto:commercial.services@reag.com.br">commercial.services@reag.com.br</a> ; juridico@reag.com.br Website: www.reag.com.br Telefone: (11) 3504-6800
<b>Assessor Jurídico da Oferta</b>	<b>CEPEDA ADVOGADOS</b> R Joaquim Floriano, nº 100, 10º andar Itaim Bibi   CEP 04534 000   São Paulo, SP Telefone: +55 (11) 2823 2850
<b>Escriturador e Custodiante</b>	A Administradora será responsável pela custódia dos ativos da Classe.

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

**Auditor Independente**

**Não aplicável**

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

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

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido, em 02 de julho de 2024, sob o Código CVM nº 0324107.

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

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

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

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo. Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela regulamentação vigente aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo destina-se a investidores em geral, desse modo, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento na Classe, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

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

Pelos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe e escrituração da emissão de suas Cotas, será devida pela Classe ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da Data de Início da Classe, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à Gestora uma Taxa de Gestão equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referirem, a partir da Data de Início da Classe. O cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, deverá ser paga pela Classe à Administradora ou à Gestora de maneira pro rata ao período

em que prestou serviço para a Classe e não haverá qualquer restituição de valores já pagos a título de Taxa de Administração ou Taxa de Gestão.

Pelos serviços de custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, conforme previsto neste Regulamento, será devida uma taxa mensal fixa de custódia correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da Data de Liquidação, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Taxa Máxima de Custódia”)

Taxa Máxima de Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

Todos os impostos diretos incidentes sobre as remunerações indicadas neste capítulo, e que venham a incidir sobre os valores decorrentes da prestação dos serviços serão acrescidos aos valores a serem pagos pela Classe, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Não serão cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

#### Perfil da Administradora

O Fundo é administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações das Assembleias de Cotistas; (ii) de suas políticas e manuais internos; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

A REAG é um grupo financeiro independente com o grande propósito de desenvolver soluções de investimentos personalizadas no mercado brasileiro e que oferece um amplo portfólio de produtos financeiros e outros serviços integrados.

Fonte: REAG

#### Perfil da Gestora

O Fundo é gerido pela INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA., devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019, que deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações das Assembleias de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

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

#### Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme 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 artigo 15-B, incisos III, XVI e XVII, 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, o 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, bem como se oriundo de país com tributação favorecida; (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; e (iii) a natureza jurídica do investidor.

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 ou mercado de balcão 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 na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. A isenção de IR também não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

#### A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

#### B) IR

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

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

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

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

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

#### C) Outras considerações

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

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

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

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

#### **Principais Atribuições da Administradora e da Gestora**

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

Incluem-se entre as obrigações da Administradora, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução 175:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) o registro de Cotistas e de transferências de Cotas; b) os livros de atas de Assembleias Gerais de Cotistas, de atas de Assembleias Especiais de Cotistas; c) o livro ou lista de presença de Cotistas; d) os pareceres do auditor independente; e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; f) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e g) os relatórios dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (ii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (iii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (iv) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e de suas classes de Cotas;
- (v) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (vi) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (vii) observar as disposições constantes do Regulamento;
- (viii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (ix) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, na esfera de sua respectiva competência;
- (x) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, na esfera de sua respectiva competência;
- (xi) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xii) representar a Classe em juízo e fora dele, em relação às matérias que não sejam de competência da Gestora;
- (xiii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (xiv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução;
- (xv) sem prejuízo das atribuições e competências da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- (xvi) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e da Administradora, para efeito de liquidação

judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas;

- (xvii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xviii) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (xix) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe, conforme aplicável;
- (xx) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora, Gestora, consultoria especializada (se houver) e respectivas Partes Relacionadas, de um lado; e a Classe, de outro; e
- (xxi) realizar as contratações de sua responsabilidade, nos termos do Capítulo V desta Parte Geral.

A Administradora, observadas as limitações legais e da Resolução 175 e deste Regulamento, terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

**As demais atribuições e condições aplicáveis à Administradora podem ser encontradas no Regulamento anexo ao presente Prospecto.**

4.2. As atividades de gestão da carteira da Classe serão exercidas pela Gestora.

Incluem-se entre as obrigações da Gestora, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução 175:

- (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (ii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações de cada Classe de Cotas;
- (iii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (iv) observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (v) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (vi) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do Fundo e da Classe, conforme o caso, à base de dados da ANBIMA;
- (vii) fornecer, sempre que necessário para atender às solicitações da ANBIMA, os dados, posições da Carteira da Classe, informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou a venda de qualquer ativo que tenha integrado ou que integre a Carteira da Classe, colaborando no esclarecimento de quaisquer dúvidas que possam surgir com relação a tais operações;

- (viii) realizar, sempre que aplicável, a classificação ANBIMA da Classe de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira, em conformidade com as normas e critérios estabelecidos pela ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA;
- (ix) encaminhar à ADMINISTRADORA, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura (sem prejuízo dos eventuais termos negociados no acordo entre essenciais), uma cópia de cada documento que firmar em nome da Classe, sendo responsável por representar a Classe em quaisquer situações que envolva a negociação de Ativos; e
- (x) realizar as contratações de sua responsabilidade, nos termos do Capítulo V desta Parte Geral.

Nos termos do Regulamento, a GESTORA poderá representar o FUNDO nas assembleias de emissores de Ativos. A GESTORA deverá dar conhecimento a respeito das deliberações e disponibilizar à ADMINISTRADORA uma cópia da ata correspondente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da sua disponibilização à GESTORA pelo emissor.

A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste.

Sem prejuízo de outras disposições previstas na Resolução 175, é vedado à Administradora e à Gestora 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 que não seja de titularidade da Classe de Cotas;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução 175;
- (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;
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos deste Regulamento e de seu Anexo, observada a regulamentação aplicável;
- (vii) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (viii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a) a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou consultor especializado; b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; c) a Classe e o Representante de Cotistas; e d) a Classe e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**As demais atribuições e condições aplicáveis à Gestora podem ser encontradas no Regulamento anexo ao presente Prospecto.**

**ANEXO I. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP  
NACIONAL II**

Pelo presente instrumento particular, **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, de 2 de setembro de 2020, representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II** (“Fundo”).

**RESOLVE:**

- i) Constituir o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II** (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie.
- ii) Designar, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, o Sr. **RAMON PESSÔA DANTAS** brasileiro, solteiro, contador, portador da carteira de identidade nº 40.329.624-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 066.221.758-61, com escritório na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, Conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório no 19.518, expedido pela CVM em 25 de fevereiro de 2021.
- iii) Designar a gestão profissional da carteira de ativos do Fundo para **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019.
- iv) Definir que o serviço de distribuição e escrituração de cotas será realizado pela **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito sob o CNPJ nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, autorizado pela CVM para prestar o serviço de escrituração de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.808, de 13 de abril de 2020.

- v) Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo.
- vi) Deliberar acerca da primeira emissão de cotas (“Primeira Emissão de Cotas”) do Fundo, conforme previsto do Regulamento, nos moldes abaixo:

**OFERTANTE:**

- Nome: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**
- Tipo societário: Fundo de Investimento Imobiliário
- Página na rede mundial de computadores: <https://www.reag.com.br>

**EMISSOR:**

- Os mesmos dados do Ofertante
- Nome do intermediário líder e das demais instituições intermediárias envolvidas na distribuição, se houver: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Administrador”)

**DADOS DA OFERTA:**

- Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Cotas de FII
- Emissão: Primeira Emissão
- Série: Série Única
- Tipo de Oferta: Primária com previsão de Lote Adicional
- Regime de Distribuição: Melhores Esforços
- Classe: Classe Única
- Forma: Nominativa e Escritural
- Data do início da Oferta: A definir
- Data do fim da Oferta: (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, a critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, mediante o cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de distribuição parcial, desde que em valor superior ao Montante Mínimo; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais; conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro;
- Número Máximo de Cotas a serem ofertadas: 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) cotas, considerando a quantidade de cotas do lote adicional
- Número Mínimo de Cotas a serem ofertadas: 100.000 (cem mil) cotas
- Valor unitário da cota na primeira integralização: R\$ 1.000,00 (mil reais)
- Valor Máximo desta emissão: R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), considerando o montante do lote adicional
- Valor Mínimo desta emissão: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo serão objeto de oferta pública a ser realizada sob o Rito de Registro Ordinário, nos termos do Artio 50, da Resolução

Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

- vii) Submeter à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários a presente deliberação de constituição do fundo, bem como os demais instrumentos e documentos exigidos pela Resolução CVM 175 para a obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via, para um único propósito e efeito.

São Paulo/SP, 02 de julho de 2024.

DocuSigned by:

*Ramon Pessoa Dantas*

2C82326930EC4E4...

---

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administradora*

**RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP  
NACIONAL II  
("FUNDO")**

Pelo presente instrumento particular, **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, de 2 de setembro de 2020, representada na forma de seu estatuto social ("ADMINISTRADOR"), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.768.096/0001-24 ("Fundo"); e.

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019 ("GESTOR" e, em conjunto com o ADMINISTRADOR, "Prestadores de Serviços Essenciais").

**CONSIDERANDO QUE:**

- i) O Fundo foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição ("IPC") na data de 02 de julho de 2024;
- ii) Por um lapso, não constou no IPC, como signatário, o prestador de serviço essencial GESTOR;
- iii) O artigo 7º da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") prevê de maneira expressa que o fundo de investimento deve ser constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais; e
- iv) Os Prestadores de Serviços Essenciais desejam retificar o IPC para fazer constar ambos os Prestadores de Serviços Essenciais como representantes do Fundo, bem como retificar a Taxa de Gestão definida no regulamento do Fundo ("Regulamento").

**RESOLVEM** os Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II ("Instrumento"):

- (1) Alterar o item 6.2 do Regulamento para retificar a Taxa de Gestão, a qual restou definida na versão inicial como "0,6% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe" e passará a ser corretamente definida como "0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da

Classe”, nos termos da versão consolidada do Regulamento, conforme o Anexo I ao presente Instrumento;

- (2) Ratificar de forma expressa a constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.768.096/0001-24, fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, nos termos da Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie.
- (3) Designar, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, o Sr. **RAMON PESSÔA DANTAS** brasileiro, solteiro, contador, portador da carteira de identidade nº 40.329.624-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 066.221.758-61, com escritório na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, Conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório no 19.518, expedido pela CVM em 25 de fevereiro de 2021.
- (4) Designar a gestão profissional da carteira de ativos do Fundo para **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019.
- (5) Definir que o serviço de distribuição será realizado pelo GESTOR e a escrituração de cotas será realizado pela **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito sob o CNPJ nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, autorizado pela CVM para prestar o serviço de escrituração de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.808, de 13 de abril de 2020.
- (6) Aprovar o inteiro teor do Regulamento, nos termos do Anexo I ao presente Instrumento, bem como sua publicação na CVM.
- (7) Deliberar acerca da primeira emissão de cotas (“Primeira Emissão de Cotas”) da classe Única do Fundo, conforme previsto do Regulamento, nos moldes abaixo:

**OFERTANTE:**

- Nome: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**
- Tipo societário: Fundo de Investimento Imobiliário
- Página na rede mundial de computadores: <https://www.reag.com.br>

**EMISSOR:**

- Os mesmos dados do Ofertante
- Nome do intermediário líder e das demais instituições intermediárias envolvidas na distribuição, se houver: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Administrador”)

**DADOS DA OFERTA:**

- Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Cotas de Classe Única de FII
  - Emissão: Primeira Emissão
  - Série: Série Única
  - Tipo de Oferta: Primária com previsão de Lote Adicional
  - Regime de Distribuição: Melhores Esforços
  - Classe: Classe Única
  - Forma: Nominativa e Escritural
  - Data do início da Oferta: A definir
  - Data do fim da Oferta: (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, a critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, mediante o cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de distribuição parcial, desde que em valor superior ao Montante Mínimo; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais; conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro
  - Número Máximo de Cotas a serem ofertadas: 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentas) cotas, considerando a quantidade de cotas do lote adicional
  - Número Mínimo de Cotas a serem ofertadas: 100.000 (cem mil) cotas
  - Valor unitário de emissão da Cota: R\$ 1.000,00 (mil reais)
  - Valor Máximo desta emissão: R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), considerando o montante do lote adicional
  - Valor Mínimo desta emissão: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
  - Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo serão objeto de oferta pública a ser realizada sob o Rito de Registro Ordinário, nos termos do Artio 50, da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).
- (8) Submeter à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais instrumentos e documentos exigidos pela Resolução CVM 175 para a obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via, para um único propósito e efeito.

São Paulo/SP, 15 de julho de 2024.

DocuSigned by:

*Ramon Pessoa Dantas*

16C0A499FF7B4CB...

---

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administradora*

DocuSigned by:

*Fabio Gomes de Oliveira*

0F4F8E36ED254B4...

DocuSigned by:

*Márcio Pizzato*

1AFC5B0AC6864B7...

---

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**

*Gestora*

## **ANEXO II. VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO**

**SEGUNDO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP  
NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA  
("FUNDO")**

Pelo presente instrumento particular, **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, de 2 de setembro de 2020, representada na forma de seu estatuto social ("ADMINISTRADOR"), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.768.096/0001-24 ("Fundo"); e

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019 ("GESTOR" e, em conjunto com o ADMINISTRADOR, "Prestadores de Serviços Essenciais").

**CONSIDERANDO QUE:**

- i) O Fundo foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição na data de 02 de julho de 2024, o qual foi devidamente rerratificado em 15 de julho de 2024 ("IPC");
- ii) O "Primeiro Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II", foi celebrado em 20 de agosto de 2024;
- iii) Os Prestadores de Serviços Essenciais desejam alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme estabelecido abaixo.

**RESOLVEM** os Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do presente Segundo Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II – Responsabilidade Limitada ("Instrumento"):

- (1) Alterar o item 10.1(xvii) do Anexo ao Regulamento para alterar fator de risco "Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo", o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*"Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na implementação, pela ADMINISTRADORA, das medidas previstas no art. 122 da Resolução CVM 175, o que poderá*

*comprometer os rendimentos do FUNDO. Para conhecimento dos investidores, as medidas previstas no art. 122 da Resolução CVM 175 são, resumidamente:*

*Caso o administrador verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor por eles subscrito, deve, observados os demais dispositivos sobre o tema na regulamentação aplicável:*

- I. *imediatamente, em relação à classe de cotas cujo patrimônio líquido está negativo:*
  - a. *fechar para resgates e não realizar amortização de cotas;*
  - b. *não realizar novas subscrições de cotas;*
  - c. *comunicar a existência do patrimônio líquido negativo ao gestor;*
  - d. *divulgar fato relevante;*
  - e. *cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão; e*
  
- II. *em até 20 (vinte) dias:*
  - a. *elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o gestor, do qual conste, no mínimo:*
    1. *análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;*
    2. *balancete;*
    3. *proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos prestadores de serviços essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no § 4º deste artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e*
  - b. *convocar assembleia de cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo de que trata a alínea “a”, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.”*

- (2) Aprovar o inteiro teor do Regulamento, nos termos do Anexo I ao presente Instrumento, bem como sua publicação na CVM.

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma via, para um único propósito e efeito.

São Paulo/SP, 25 de setembro de 2024.

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administradora*

Assinado por:

Márcio Pinzato

1AF05B0AC0804B7...

Assinado por:

Fabio Gomes de Oliveira

0F4F8E30ED254B4...

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**

*Gestora*

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

### **CAPÍTULO I – FUNDO**

1.1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Resolução 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O **FUNDO** tem o Prazo de Duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

### **CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES**

2.1. Sem prejuízo de definições específicas previstas na Parte Geral ou no Anexo da Classe, os termos e expressões previstos neste Regulamento, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos:

**Acordo Operacional:** é o acordo operacional celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**;

**ADMINISTRADORA:** **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020;

**ANBIMA:** é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

**Anexo:** significa a parte do Regulamento essencial à constituição da Classe de Cotas, que rege o funcionamento da Classe de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento;

**Assembleia de Cotistas:** significa indistintamente a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas;

<b>Assembleia Geral de Cotistas:</b>	significa a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do <b>FUNDO</b> ;
<b>Assembleia Especial de Cotistas:</b>	significa a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas da Classe ou de determinada Subclasse;
<b>Auditor Independente:</b>	é a empresa de auditoria independente contratada pela <b>ADMINISTRADORA</b> , nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras do <b>FUNDO</b> , das contas de cada Classe do <b>FUNDO</b> e da análise de sua situação e da atuação da <b>ADMINISTRADORA</b> e da <b>GESTORA</b> ;
<b>B3</b>	é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
<b>BACEN:</b>	o Banco Central do Brasil;
<b>Classe:</b>	significa a única classe de Cotas emitidas pelo <b>FUNDO</b> ;
<b>CMN:</b>	é o Conselho Monetário Nacional;
<b>CNPJ:</b>	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<b>Código ANBIMA</b>	significa o <i>Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros</i> da ANBIMA, bem como as <i>Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros</i> ;
<b>Código Civil</b>	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<b>Cotas:</b>	todas as Cotas emitidas pelo <b>FUNDO</b> , independente de Classe, subclasse ou série;
<b>Cotista:</b>	o investidor que venha adquirir Cotas de emissão do <b>FUNDO</b> ;
<b>CUSTODIANTE:</b>	é a <b>ADMINISTRADORA</b> ;
<b>CVM:</b>	a Comissão de Valores Mobiliários;

<b>Dia Útil:</b>	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3;
<b>Encargos:</b>	despesas específicas que podem ser debitadas diretamente do <b>FUNDO</b> ou da Classe de Cotas, conforme o caso, e que não correm por conta dos Prestadores de Serviços Essenciais;
<b>FUNDO:</b>	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA;</b>
<b>GESTORA:</b>	<b>INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ sob o nº 31.681.693/0001-59, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.082, de 15 de abril de 2019;
<b>Investidor Profissional:</b>	são os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução 30;
<b>Investidor Qualificado:</b>	são os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 na Resolução 30;
<b>Oferta Automática:</b>	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução 160;
<b>Oferta Ordinária:</b>	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução 160;
<b>Parte Geral:</b>	significa a parte geral do Regulamento, que contém as regras comuns para todas as Classes do <b>FUNDO</b> ;
<b>Partes Relacionadas:</b>	as partes relacionadas tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;
<b>Patrimônio Líquido:</b>	o montante constituído pela soma do disponível, mais o valor da carteira de Ativos da Classe, mais valores a receber,

menos as Exigibilidades (conforme definido no Anexo da Classe) e eventuais provisões

- Prazo de Duração:** o **FUNDO** tem prazo de duração indeterminado;
- Prestador de Serviço Essencial:** significa a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**;
- Resolução 30:** significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ou qualquer outra norma que venha a substituí-la;
- Resolução 160:** significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ou qualquer outra norma que venha a substituí-la;
- Resolução 175:** significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ou qualquer outra norma que venha a substituí-la;
- Subclasses:** as eventuais subclasses da Classe, caso sejam constituídas;

### **CAPÍTULO III - ESTRUTURA DO FUNDO**

3.1. O **FUNDO** contará com uma única classe de Cotas, de série única, Classe esta que não terá subclasse de Cotas ou múltiplas séries.

### **CAPÍTULO IV – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO**

4.1. As atividades de administração do **FUNDO** serão exercidas pela **ADMINISTRADORA**.

4.1.1. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução 175:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) o registro de Cotistas e de transferências de Cotas;
  - b) os livros de atas de Assembleias Gerais de Cotistas e de Assembleias Especiais de Cotistas;
  - c) o livro ou lista de presença de Cotistas;
  - d) os pareceres do auditor independente;

- e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
  - f) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
  - g) os relatórios dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- 
- (ii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
  - (iii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
  - (iv) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FUNDO, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do FUNDO e de suas classes de Cotas;
  - (v) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
  - (vi) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
  - (vii) observar as disposições constantes do Regulamento;
  - (viii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
  - (ix) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, na esfera de sua respectiva competência;
  - (x) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, na esfera de sua respectiva competência;
  - (xi) abrir e movimentar contas bancárias;
  - (xii) representar a Classe em juízo e fora dele, em relação às matérias que não sejam de competência da **GESTORA**;
  - (xiii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

- (xiv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução;
- (xv) sem prejuízo das atribuições e competências da **GESTORA**, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo da Classe;
- (xvi) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA;
  - c) não compõem a lista de bens e da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas;
- (xvii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xviii) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (xix) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe, conforme aplicável;
- (xx) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a ADMINISTRADORA, GESTORA, consultoria especializada (se houver) e respectivas Partes Relacionadas, de um lado; e a Classe, de outro; e
- (xxi) realizar as contratações de sua responsabilidade, nos termos do Capítulo V desta Parte Geral.

4.1.2. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e da Resolução 175 e deste Regulamento, terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**.

4.1.3. Qualquer alteração no presente Regulamento será realizada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em comum acordo, observadas as hipóteses permitidas pela regulamentação aplicável.

4.1.4. No momento de constituição do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **ADMINISTRADORA** deverá informar aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-la em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas.

4.2. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**.

4.2.1. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução 175:

- (i) informar a **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (ii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações de cada Classe de Cotas;
- (iii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (iv) observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (v) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (vi) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da Classe, conforme o caso, à base de dados da ANBIMA; e
- (vii) realizar as contratações de sua responsabilidade, nos termos do Capítulo V desta Parte Geral.

4.2.2. Na data deste Regulamento, a **GESTORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **GESTORA** deverá informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas qualquer evento que venha a

colocá-la em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas.

4.2.3. A **GESTORA** exercerá o direito de voto em assembleias gerais e/ou especiais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste.

4.3. Sem prejuízo de outras disposições previstas na Resolução 175, é vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** 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 que não seja de titularidade da Classe de Cotas;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução 175;
- (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;
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos deste Regulamento e de seu Anexo, observada a regulamentação aplicável;
- (vii) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (viii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - a) a Classe de cotas e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou consultor especializado;
  - b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
  - c) a Classe e o Representante de Cotistas; e
  - d) a Classe e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

4.3.1. A vedação prevista no inciso (x) do item 4.3 não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

4.3.2. A Classe pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.4. É vedado à Classe a aplicação em cotas de Classes que nele invistam, assim como é vedada a aplicação de recursos de uma Classe em cotas de outra Classe do **FUNDO**.

4.5. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e à consultoria especializada (se houver) o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada (se houver), sugestão de investimento.

4.6. É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do **FUNDO** ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do **FUNDO**.

4.7. Os prestadores de serviços devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.8. No exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** deverão observar o disposto no Código ANBIMA, incluindo, conforme aplicável, as disposições relativas à aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado pela respectiva Classe.

## **CAPÍTULO V – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

5.1. Compete à **ADMINISTRADORA**:

- (i) contratar, em nome do **FUNDO**, conforme aplicável, os seguintes serviços: tesouraria, controle e processamento de ativos, escrituração de cotas, auditoria independente e distribuição de Cotas;
- (ii) prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços aprovada em Assembleia de Cotistas: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros, observadas as hipóteses de dispensa previstas na regulamentação; e

5.1.1. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5.2. Compete à **GESTORA**, conforme aplicável, contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) consultoria de investimentos;
- (iii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iv) formador de mercado de Classe fechada; e
- (v) cogestão da carteira de ativos.

5.2.1. A **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** podem prestar os serviços de que tratam os incisos (i) e (ii) do item 5.2, observada a regulamentação aplicável.

5.2.2. Os serviços de que tratam os incisos (iii) a (vi) do item 5.2 somente são de contratação obrigatória pela **GESTORA** caso assim disposto no Anexo da respectiva Classe ou deliberado pela Assembleia Especial de Cotistas da Classe.

5.2.3. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor e a Classe ou Classes de cotas objeto da cogestão.

5.3. A **ADMINISTRADORA** pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados no inciso (i) do item 5.1 e a **GESTORA** pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados no item 5.2, observado que, nesses casos:

- (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e
- (ii) caso o prestador de serviço contratado 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, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**, conforme o caso, deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

5.4. A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO** ou da Classe, conforme aplicável e, em comum acordo com a **GESTORA**, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição primária de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas.

5.4.1. A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

5.4.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, exceto gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (iii) escrituração de Cotas.

5.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem diligenciar para que os prestadores de serviços por elas contratados possuam regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, à prestação dos respectivos serviços.

## **CAPÍTULO VI – RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

6.1. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a consultoria especializada (se houver), o **CUSTODIANTE** e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** ou da Classe responsabilizam-se, perante o **FUNDO** e entre si, cada qual e individualmente, exclusivamente pelas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento, na regulamentação aplicável e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços, bem como por quaisquer prejuízos ou perdas decorrentes do descumprimento, quer por seus representantes, empregados, administradores ou prepostos, de suas respectivas obrigações assumidas neste Regulamento, ou ainda de suas obrigações decorrentes de normas legais, desde que tal prejuízo ou perda seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos da legislação em vigor.

6.2. A avaliação da responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação da respectiva Classe, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

6.3. 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.

6.4. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira da Classe compete, nos limites de suas atribuições, à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**.

6.5. A responsabilidade de cada prestador de serviço será aferida e apurada em processo judicial ou administrativo.

## **CAPÍTULO VII – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

7.1. 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 de Cotistas.

7.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

7.2. Na hipótese de renúncia da **ADMINISTRADORA**, ela deverá:

- (i) Convocar, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, caso a **ADMINISTRADORA** não o faça no prazo aqui previsto; e
- (ii) 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 Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

7.2.1. Aplica-se o disposto no inciso (ii) do item 7.2 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 da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

7.2.2. Se a Assembleia 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 da **ADMINISTRADORA**, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

7.2.3. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição da **ADMINISTRADORA** 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.

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

7.2.5. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, 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.

7.3. Nas hipóteses de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA** ou renúncia da **GESTORA**, fica a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, nos termos da Resolução 175.

7.3.1. No caso de renúncia da **GESTORA**, ela deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da renúncia.

7.3.2. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas para eleição de substituto.

7.3.3. Observado item 7.2, caso a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** não seja(m) substituída(s) dentro do prazo referido no item 7.3.1 acima (em caso de renúncia) ou pela Assembleia de Cotistas prevista no item 7.3 (em caso de descredenciamento), o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

7.4. Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de Cotas e os Cotistas de uma determinada Classe deliberem substituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**, tal Classe deve ser cindida do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VIII - ASSEMBLEIA GERAL E ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

8.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme aplicável, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis;
- (ii) a substituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- (iii) a emissão de novas Cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da Classe;

- (v) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item 8.1.1 abaixo;
- (vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo, nos termos do art. 122 da Parte Geral da Resolução 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) a 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 de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (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, todos do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

8.1.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços, observado o disposto no art. 97 da Parte Geral da Resolução 175.

8.1.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item 8.1.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

- 8.1.3. A alteração referida no inciso (iii) do item 8.1.1 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.
- 8.1.4. A **ADMINISTRADORA** tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.
- 8.1.5. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.
- 8.1.6. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.
- 8.1.7. A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no item 8.1.6 acima.
- 8.1.8. 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.
- 8.1.9. Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em assembleia, as alterações de Regulamento decorrentes de incorporação, cisão, fusão ou transformação só entrarão em vigor a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos da Resolução 175.
- 8.2. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de Cotas, caso aplicável, deve ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.
- 8.3. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia de Cotistas.
- 8.3.1. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento. A **GESTORA** e o **CUSTODIANTE** também podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas. Nesse caso, o pedido de convocação deve ser dirigido à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da

Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

8.3.2. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

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

8.3.3. Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Referido requerimento 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 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária. O percentual aqui previsto deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

8.3.4. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista do **FUNDO** ou da Classe, conforme o caso, e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

8.3.5. A convocação da Assembleia de Cotistas deve 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.

8.3.6. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

8.3.7. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no item 8.3.6. acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

8.3.8. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

8.3.9. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.4.1. Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o item 8.4 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução 175, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia de Cotistas.

8.4.2. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 8.4 incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

8.4.3. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 8.3.3, a ADMINISTRADORA deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 8.4, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 8.3.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

8.5. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas do FUNDO ou da Classe, conforme aplicável.

8.6. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

8.6.1. A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**.

8.6.2. No caso de utilização de modo eletrônico, a **ADMINISTRADORA** deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

8.6.3. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

8.7. Ressalvado o disposto no item 8.8, as deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

8.8. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 8.1 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

8.8.1. Os percentuais referidos nos incisos do item 8.8 devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.9. Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, na Assembleia de Cotistas, a cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação no **FUNDO**, Classe ou Subclasse, conforme o caso.

8.10. As deliberações da Assembleia de Cotistas podem ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

8.10.1. Na hipótese prevista no item 8.10 acima, os Cotistas devem se manifestar no prazo de 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias contado da consulta por meio físico.

8.11. O pedido de representação em Assembleia de Cotistas, encaminhado pela ADMINISTRADORA mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

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

8.11.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do item 8.11. Ao receber tal solicitação, a ADMINISTRADORA deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

8.11.2. Nas hipóteses previstas no item 8.11.1, a ADMINISTRADORA pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

8.11.3. É vedado à ADMINISTRADORA:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 8.11.1;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 8.11.2.

8.11.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe afetada.

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

8.13. Somente podem votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

8.13.1. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva Classe ou subclasse de Cotas, conforme o caso.

8.13.2. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela **ADMINISTRADORA**.

8.14. 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.

8.15. Exceto se de outra forma previsto no Anexo da Classe, a Assembleia de Cotistas pode eleger até 2 (dois) Representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

8.15.1. A eleição dos Representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.15.2. Os Representantes de Cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano contado a partir da data do termo de posse, permitida a reeleição.

8.15.3. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

8.16. Somente pode exercer a função de Representante de Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista da Classe de Cotas;
- (ii) não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA ou da GESTORA, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (vi) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que

temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

8.16.1. Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.17. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia de Cotistas relativas à:
  - a. emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
  - b. transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b. indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos Representantes de Cotistas;
  - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d. opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

8.17.1. A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes de Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do item 8.17.

8.17.2. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

8.17.3. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas devem ser encaminhados à ADMINISTRADORA no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do item 8.17, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da Resolução 175.

8.18. Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

8.19. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

8.19.1. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

## **CAPÍTULO IX – ENCARGOS DO FUNDO**

9.1. Constituem Encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, conforme aplicável, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução 175 ou em regulamentação específica:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução 175;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** ou da Classe;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv) no caso de classe de Cotas fechada, as despesas inerentes à:
  - a. distribuição primária de Cotas; e
  - b. admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a ADMINISTRADORA e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvi) Taxas de Administração e de Gestão;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Parte Geral da Resolução 175;
- (xviii) taxa máxima de distribuição;
- (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome de cada classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução 175;
- (xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xxii) Taxa de Performance, se prevista no Anexo da Classe;
- (xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xxv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxvi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxvii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (xxviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante de Cotistas.

9.1.1. Como o **FUNDO** possui classe única de Cotas, não haverá rateio de despesas e contingências.

9.1.2. Encargos específicos de Classes, se houver, serão discriminados em seus respectivos Anexos, e poderão ser debitadas pela **ADMINISTRADORA** diretamente da Classe.

9.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do **FUNDO** correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

## **CAPÍTULO X – INFORMAÇÕES**

10.1. A **ADMINISTRADORA** deve divulgar informações periódicas, observados os termos e condições estabelecidos pela regulamentação aplicável:

- a. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução 175;
- b. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução 175;

- c. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- d. as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- e. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175;
- f. anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
- g. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Ordinária de Cotistas; e
- h. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Ordinária de Cotistas.

10.2. A **ADMINISTRADORA** deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

10.3. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe de cotas:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de Cotistas;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III da Resolução 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de Cotistas; e
- f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

10.4. A **ADMINISTRADORA** é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

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

10.6. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser:

- a) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;
- b) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- d) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

10.6.1. São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- a. alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, à Classe ou aos Cotistas;
- b. contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- c. contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- d. mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse;
- e. alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- f. fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;
- g. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- h. cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- i. emissão de Cotas de classe fechada.
- j. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- k. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- l. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- m. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- n. a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

10.6.2. Ressalvado o disposto no item 10.6.3, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA**, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do **FUNDO**, da Classe ou dos Cotistas.

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

10.6.4. Nos casos de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde

a totalidade dos Cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o inciso (d) do item 10.3 é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

10.6.5. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

10.6.6. A **ADMINISTRADORA** deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 10.3, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.6.7. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

10.6.8. A divulgação de informações sobre a Classe de cotas deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas da Classe, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- a. Regulamento atualizado;
- b. descrição da tributação aplicável; e
- c. política de voto da Classe em assembleia de titulares de valores mobiliários, se for o caso.

## **CAPÍTULO XI – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E RELATÓRIOS DE AUDITORIA**

11.1. O **FUNDO** e suas classes de Cotas devem ter escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

11.2. O exercício social do **FUNDO** terá encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do **FUNDO** e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

11.3. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis devem observar as regras específicas editadas pela CVM.

11.4. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas devem ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

11.5. A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória caso o **FUNDO** ou a Classe esteja em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

11.6. O Patrimônio Líquido da Classe será calculado diariamente pela ADMINISTRADORA.

11.7. A verificação do Patrimônio Líquido da Classe para identificação da ocorrência de patrimônio líquido negativo será realizada diariamente pela ADMINISTRADORA ou sempre que solicitado pela GESTORA. Caso o Patrimônio Líquido da Classe venha a ser negativo, a ADMINISTRADORA tomará as medidas previstas no artigo 122 da parte geral da Resolução 175.

## **CAPÍTULO XII – FORO**

12.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento e seu Anexo.

## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II – RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões previstos neste Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos e se sobrepõem e prevalecem em relação às definições previstas na Parte Geral do Regulamento:

- Ativos:** significa o conjunto de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez;
- Ativo(s) Alvo:** significa(m):
- I – quaisquer direitos reais sobre os Imóveis (conforme definidos neste Anexo);
  - II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
  - III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
  - IV – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
  - V – cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
  - VI – cotas de outros FII;
  - VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
  - VIII – letras hipotecárias;

IX – letras de crédito imobiliário; e  
X – letras imobiliárias garantidas.

<b>Ativo(s) de Liquidez:</b>	significa(m): I – cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; II - operações compromissadas lastreadas em títulos referidos no subitem I; e II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas.
<b>Boletim de Subscrição:</b>	é o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Classe pelo Cotista;
<b>Carteira:</b>	significa a carteira de investimentos da Classe, formada por Ativos;
<b>Capital Autorizado</b>	significa o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para realização de novas emissões de Cotas, a exclusivo critério da GESTORA, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas;
<b>Data de Início da Classe:</b>	significa a data de início das atividades desta Classe, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas;
<b>Exigibilidades:</b>	são as obrigações e encargos da Classe, incluindo as provisões eventualmente existentes;
<b>Imóveis</b>	tem o significado descrito no item 5.2 deste Anexo;
<b>IPCA:</b>	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;
<b>Patrimônio Inicial Mínimo:</b>	significa o patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe, previsto no item 7.2 deste Anexo;
<b>Primeira Oferta:</b>	significa a primeira oferta de Cotas de emissão da Classe, a qual será objeto de oferta pública, nos termos da Resolução 160, sob o rito de registro ordinário de distribuição,

conforme as condições estabelecidas no instrumento de aprovação e no suplemento da Primeira Oferta constante no anexo do referido instrumento de aprovação;

<b>Público-Alvo:</b>	investidores em geral;
<b>Resultado:</b>	significa as disponibilidades financeiras da Classe resultantes da alienação de Ativos, do recebimento de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais ativos ou, ainda, todo e qualquer valor que venha a ser recebido diretamente pela Classe em função da titularidade dos Ativos;
<b>Taxa de Administração:</b>	é a taxa devida à <b>ADMINISTRADORA</b> e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do FUNDO ou da Classe), indicada no item 6.1 deste Anexo;
<b>Taxa Máxima de Custódia:</b>	é a taxa devida ao <b>CUSTODIANTE</b> , prevista no item 6.6 deste Anexo;
<b>Taxa de Gestão:</b>	é a taxa devida à <b>GESTORA</b> e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do FUNDO ou da Classe), prevista no item 6.2 deste Anexo;
<b>Termo de Adesão:</b>	é o documento por meio do qual o investidor dá ciência e concorda com relação à política de investimento e riscos da Classe.

## **CAPÍTULO II – PÚBLICO-ALVO E RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

2.1. A Classe destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

2.2. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Deste modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo Pedido de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na

hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do Regulamento.

### **CAPÍTULO III – DA ESTRUTURA E OBJETIVO CLASSE**

- 3.1. Esta Classe é constituída sob a forma de regime fechado e sem subclasses.
- 3.2. CRITÉRIOS ANBIMA Para os fins do Código ANBIMA, a Classe se classifica como tipo “Tijolo”, na subclassificação “Renda”.

### **CAPÍTULO IV – PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

- 4.1. O prazo de duração desta Classe é indeterminado.

### **CAPÍTULO V – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

5.1. É objetivo da Classe a obtenção de renda, por meio do investimento em um ou mais imóveis (“Imóveis”) para exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais dos referidos Imóveis, assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis e outros Ativos que venham a integrar a Carteira, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste Anexo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao **FUNDO** e/ou à Classe.

5.2. Sem prejuízo do investimento descrito no item 5.1 acima, a Classe poderá realizar investimentos em outros Ativos Alvo, observados os limites e as restrições previstas na legislação vigente, na Parte Geral do Regulamento e neste Anexo.

5.2.1. A GESTORA terá plena liberdade no cumprimento da política de investimento, estando autorizada a praticar todas as operações previstas na política de investimento, sem prejuízo das atribuições, responsabilidades e propriedade fiduciária da ADMINISTRADORA em relação aos Imóveis integrantes da Carteira.

5.2.2. Sem prejuízo do disposto no item 5.2.1, ambas ADMINISTRADORA e GESTORA terão plena liberdade no cumprimento da política de investimentos, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

5.2.3. Podem compor o patrimônio da Classe os Ativos Alvo sem qualquer restrição quanto a diversificação, exceto pelo disposto no item 5.2.9;

5.2.4. A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe;

5.2.5. A Classe poderá adquirir Ativos Alvo que sejam imóveis gravados com ônus reais;

5.2.6. A Classe poderá adquirir Ativos Alvo que sejam imóveis ou direitos a eles relacionados em qualquer localização geográfica do território nacional;

5.2.7. A **ADMINISTRADORA**, em nome da Classe e, em comum acordo com a **GESTORA**, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução de obras nos Imóveis, bem como sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimento.

5.2.8. Os Imóveis a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução 175.

5.2.9. Caso a Classe invista preponderantemente em Ativos Alvo representados por valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, e à **GESTORA** serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado

5.2.10. A política de investimento aqui descrita somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas.

5.2.11. A **GESTORA** é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução 175 e neste Regulamento.

5.2.12. Compete à GESTORA exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe.

5.3. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio que não estiver aplicada em Ativos Alvo deve ser aplicada em Ativos de Liquidez.

5.3.1. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

5.3.2. Os investimentos e desinvestimentos da Classe nos Ativos de Liquidez serão realizados pela **GESTORA** com absoluta discricionariedade, nos termos previstos neste Anexo, para o fim exclusivo de gerir o caixa da Classe e realizar o pagamento de encargos e despesas correntes.

5.4. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**.

## CAPÍTULO VI – TAXAS

6.1. Pelos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe e escrituração da emissão de suas Cotas, será devida pela Classe ao **ADMINISTRADOR** uma Taxa de Administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da Data de Início da Classe, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

6.2. Pelos serviços de gestão será devida pela Classe à **GESTORA** uma Taxa de Gestão equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

6.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referirem, a partir da Data de Início da Classe.

6.4. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

6.5. Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, a Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, deverá ser paga pela Classe à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA** de maneira *pro rata* ao período em que prestou serviço para a Classe e não haverá qualquer restituição de valores já pagos a título de Taxa de Administração ou Taxa de Gestão.

6.6. Pelos serviços de custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, conforme previsto neste Regulamento, será devida uma taxa mensal fixa de custódia correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Taxa Máxima de Custódia”).

6.6.1. Taxa Máxima de Custódia será calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início da Classe.

6.7. Todos os impostos diretos incidentes sobre as remunerações indicadas neste capítulo, e que venham a incidir sobre os valores decorrentes da prestação dos serviços serão acrescidos aos valores a serem pagos pela Classe, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

6.8. Não serão cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

## **CAPÍTULO VII – CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

7.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos no Regulamento e neste Anexo.

7.1.1. O valor patrimonial das Cotas é calculado e divulgado diariamente pela **ADMINISTRADORA**, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

7.1.2. A propriedade das Cotas se dá por registro realizado pela **ADMINISTRADORA**, na qualidade de escriturador, assim como pela disponibilização de documento ou extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao **CUSTODIANTE**, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

7.1.3. Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Anexo.

7.1.4. As Cotas não possuem meta de rentabilidade definida.

7.2. O Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas com valor unitário equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) cada. As Cotas da Primeira Oferta serão objeto de oferta pública a ser realizada sob o rito ordinário de distribuição, nos termos da Resolução 160, direcionada a investidores em geral, a ser aprovada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, sem necessidade de aprovação da Assembleia de Cotistas, com possibilidade de distribuição de lote adicional.

7.3. Após a Primeira Oferta, a emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, exceto pelo disposto no item 7.4 abaixo, sendo que as novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo.

7.4. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da política de investimento da Classe, a **GESTORA**, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do Capital Autorizado.

7.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela **GESTORA**.

7.4.2. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

7.4.3. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas sobre o valor base da respectiva oferta, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo indicado no ato de aprovação, sendo certo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados

ainda se é operacionalmente viável e os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação. Não obstante o previsto acima, em caso de deliberação de uma nova emissão por Assembleia Especial de Cotistas, a referida assembleia poderá prever sobre a não concessão do direito de preferência para a referida emissão.

7.5. As Cotas e as novas Cotas serão objeto de ofertas subsequentes nos termos deste Anexo, podendo ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução 160.

7.5.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas e/ou investidores até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido pela respectiva Assembleia de Cotistas que deliberar cada emissão de Cotas ou pelo ato da GESTORA que aprovar a emissão.

7.5.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos deste Regulamento, do e boletim de subscrição e, se aplicável, do respectivo Compromisso de Investimento, que especificarão as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas.

7.5.3. O ato de aprovação da emissão de Cotas pode autorizar a subscrição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a ADMINISTRADORA deve, imediatamente, fazer 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.

7.6. Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.6.1. A ADMINISTRADORA não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, alterações no tratamento tributário conferido à Classe e seus Cotistas, inclusive em decorrência da quantidade de Cotas detidas por incorporador, construtor e sócios de

empreendimento que componha o Patrimônio Líquido da Classe e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável.

7.7. As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em Imóveis, bem como direitos relativos a imóveis com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo tal aprovação dispensada quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Primeira Oferta de Cotas.

7.7.1. A integralização em Imóveis, se admitida, deve ocorrer no prazo estabelecido no documento de aceitação da oferta, bem como fora dos ambientes administrados pela B3, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

7.8. As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão.

7.8.1. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, ou para negociação no mercado secundário, através do Fundos21 – Módulo de Fundos, ambos disponibilizado e operacionalizado pela B3. Caso as Cotas sejam admitidas no ambiente de bolsa, as respectivas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

7.8.2. As Cotas poderão ainda ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da **ADMINISTRADORA**), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à **ADMINISTRADORA**, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela **ADMINISTRADORA**.

7.8.3. Os Cotistas não terão direito de preferência para adquirir as Cotas que eventualmente sejam transferidas, ou seja, o direito de preferência descrito no item 7.4.3 acima estende-se somente a emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO VIII – FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DE VONTADE DOS COTISTAS**

8.1. Todas as informações ou documentos para os quais o Regulamento e este Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” estão acessíveis e disponíveis (i) para consulta no website da **ADMINISTRADORA**, [www.reag.com.br](http://www.reag.com.br), ou no website da **GESTORA**, [www.investcoop.com.br](http://www.investcoop.com.br), conforme aplicável, ou (ii) serão enviadas diretamente por correio eletrônico para os Cotistas.

8.2. Nas hipóteses em que o Regulamento e este Anexo exijam “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, referidas manifestações de vontade serão realizadas por meio eletrônico, mediante envio de correio eletrônico para [juridico@reag.com.br](mailto:juridico@reag.com.br).

8.3. Toda manifestação dos Cotistas deve ser armazenada pela **ADMINISTRADORA**, observados os prazo e condições previstos na Resolução 175.

8.4. Caso o Cotista não tenha comunicado à **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

## **CAPÍTULO IX – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

9.1. Sem prejuízo do disposto no item 9.2 abaixo, a Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.2. 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

9.3. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme indicado pela **GESTORA**, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

9.4. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no item 9.2 acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do item 9.3 acima poderá, a critério da ADMINISTRADORA, conforme indicado pela GESTORA: (i) ser pago distribuído aos cotistas até o 18º (décimo oitavo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto no item 9.6; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

9.5. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa, farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2 os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação no mercado secundário no segmento de balcão, farão jus aos rendimentos ora descritos os titulares de Cotas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de distribuição dos rendimentos.

9.6. 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 investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas ou operações compromissadas lastreadas nestes títulos. Os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 9.2 acima.

9.7. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

9.8. Sem prejuízo do disposto no item 9.2, a ADMINISTRADORA, por recomendação da GESTORA, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA e/ou pela GESTORA a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

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

9.10. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da GESTORA.

9.11. A amortização parcial das Cotas para redução do Patrimônio Líquido da Classe implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda de determinado ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

9.12. Caso a Classe efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à ADMINISTRADORA, para comprovação 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.

9.13. A amortização ou distribuição abrangerá todas as Cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas emitidas e integralizadas.

9.14. O pagamento de quaisquer valores devidos aos Cotistas com relação às Cotas será feito (i) no âmbito da B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) em conta corrente de titularidade do Cotista, caso as Cotas não se encontrem depositadas na central depositária da B3.

9.15. Admite-se o resgate e a amortização de Cotas em Ativos:

- (i) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (ii) em qualquer outra hipótese expressamente prevista na Resolução 175.

9.16. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou de liquidação antecipada da Classe, observados os procedimentos definidos neste Regulamento.

9.17. Não serão efetuados amortizações, resgates e aplicações em sábados, domingos, feriados nacionais ou feriado na cidade sede da **ADMINISTRADORA**, ou em dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3, devendo tais amortizações, resgates e aplicações serem efetivados no primeiro Dia Útil subsequente.

## **CAPÍTULO X – FATORES DE RISCO**

10.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela **GESTORA** na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo, tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

**(i) Riscos de Mercado**

Os valores dos Ativos integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido da Classe poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a Carteira poderá vir a ter Ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira.

**(ii) Risco resultante do impacto de pandemia mundial**

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**(iii) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado**

A Classe possui prazo de duração indeterminado e é constituída sob regime fechado, portanto não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, os respectivos Cotistas não poderão resgatá-las e terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**(iv) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a GESTORA poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou

negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

**(v) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, pode não ser possível para a ADMINISTRADORA ou para a GESTORA identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pela Classe, que poderão gerar perdas para a Classe, sendo que, nestas hipóteses, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não responderão pelas eventuais conseqüências.

Adicionalmente, determinados Ativos de Liquidez da Carteira podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a ADMINISTRADORA ou a GESTORA poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe.

**(vi) Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da Carteira, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da Carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento da Classe, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da Carteira. Nestes casos, a ADMINISTRADORA pode ser obrigada a liquidar os Ativos da Carteira a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

**(vii) Fatores Macroeconômicos Relevantes**

O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo FUNDO, pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a ADMINISTRADORA e a GESTORA, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

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

Não será devido pelo FUNDO, pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação do FUNDO ou da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**(viii) Riscos de Concentração da Carteira**

A Classe investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos estabelecidos na regulamentação aplicável. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**(ix) Riscos do Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pela Classe são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO e da Classe é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido da Classe, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

**(x) Risco de Crédito**

Os bens integrantes da Carteira estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, ou pelas contrapartes das operações da Classe assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**(xi) Risco quanto à Política de Investimento**

Os recursos da Classe serão investidos em Ativos, observado o disposto na Política de Investimento, que não estão definidos quando os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da ADMINISTRADORA e da GESTORA, conforme aplicável, na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**(xii) Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo**

A propriedade de Cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os tais Ativos subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

**(xiii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI.

Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas

obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do FUNDO.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo FUNDO. Nessa hipótese, os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**(xiv) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI**

Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser 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.

**(xv) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias**

Caso a Classe venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, a Classe e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do FUNDO.

**(xvi) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão optar por aportar recursos na Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela ADMINISTRADORA antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. A ADMINISTRADORA, a GESTORA e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO, pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe, caso os Cotistas decidam não aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**(xvii) Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo**

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na implementação, pela ADMINISTRADORA, das medidas previstas no art. 122 da Resolução CVM 175, o que poderá comprometer os rendimentos do FUNDO. Para conhecimento dos investidores, as medidas previstas no art. 122 da Resolução CVM 175 são, resumidamente:

Caso o administrador verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor por eles subscrito, deve, observados os demais dispositivos sobre o tema na regulamentação aplicável:

- I. imediatamente, em relação à classe de cotas cujo patrimônio líquido está negativo:
  - a. fechar para resgates e não realizar amortização de cotas;
  - b. não realizar novas subscrições de cotas;
  - c. comunicar a existência do patrimônio líquido negativo ao gestor;
  - d. divulgar fato relevante;
  - e. cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão; e
- II. em até 20 (vinte) dias:
  - a. elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o gestor, do qual conste, no mínimo:
    1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    2. balancete;
    3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos prestadores de serviços essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no § 4º deste artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e

b. convocar assembleia de cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo de que trata a alínea “a”, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

**(xviii) Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à ADMINISTRADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; (ii) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (iii) incorporação a outra ou Classe, ou (iv) liquidação. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iv” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

**(xix) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da Primeira Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a ADMINISTRADORA irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, a Classe será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos adquiridos pela Classe com os recursos

decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas.

### **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

#### **(xx) A Classe Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade**

A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

#### **(xxi) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

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

**(xxii) Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe na própria Assembleia de Cotistas ou se constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela ADMINISTRADORA, que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o prestador de serviços, seja ele um Prestador de Serviços Essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e empregados; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO ou da Classe no que se refere à matéria em votação. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

**(xxiii) Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários**

Nos termos da Lei 8.668, o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o FUNDO vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. A isenção de IR também não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

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

**(xxiv) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

**(xxv) Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a ADMINISTRADORA, entre a Classe e a GESTORA, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

**(xxvi) Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses**

Existe a possibilidade de aquisição pela Classe, em situação em que a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA estejam em potencial conflito de interesses, de Ativos Alvo, observada a regulamentação aplicável.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a ADMINISTRADORA e a GESTORA exercem atividades similares em outros fundos de investimento imobiliários e/ou em fundos de investimento em geral, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

**(xxvii) Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

**(xxviii) Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas**

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

**(xxix) Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão de Cotas, conforme o caso.

**(xxx) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos nas Cotas expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO e a Classe estão sujeitos, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a ADMINISTRADORA mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

**(xxxi) Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GESTORA, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento em Ativos, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da GESTORA.

**(xxxii) Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela ADMINISTRADORA e geridos pela GESTORA, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

**(xxxiii) Valor de Mercado das Cotas**

As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da ADMINISTRADORA ou da GESTORA. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos integrantes da Carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

**(xxxiv) Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira**

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

**(xxxv) Risco de discricionariedade de investimento**

O objetivo da Classe consiste primordialmente na aplicação em Imóveis, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da GESTORA na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pela GESTORA, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, a Classe estará sujeita aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

**(xxxvi) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais**

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar a Carteira podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe.

**(xxxvii) Risco de Sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem a Carteira, 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 da Classe.

**(xxxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:**

Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando diminuição de ganhos à Classe, ou (ii) caso a ADMINISTRADORA, por orientação da GESTORA, decida pela realização

de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**(xxxix) Demais Riscos:**

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10.2. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** orientam-se pela transparência, competência e cumprimento do Regulamento e da legislação vigente. A Política de Investimento da Classe, bem como o nível desejável de exposição a risco, definidos no Regulamento e neste Anexo, são determinados pelos diretores da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento, privilegiam, como forma de controle de riscos, decisões tomadas por seus profissionais, os quais traçam os parâmetros de atuação da Classe acompanhando as exposições a riscos, mediante a avaliação das condições dos mercados financeiro e de capitais e a análise criteriosa dos diversos setores da economia brasileira. Os riscos a que está exposta a Classe e o cumprimento da Política de Investimento da Classe, descrita neste Anexo, são monitorados por área de gerenciamento de risco e de *compliance* completamente separada da área de gestão. A área de gerenciamento de risco utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos aqui descritos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas. As aplicações efetuadas pela Classe de que trata este Regulamento apresentam riscos para os Cotistas. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para seus investidores.

10.3. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

11.1. A Classe será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

- (i) por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas;
- (ii) por determinação da CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

- (iii) por renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, desde que não tenha ocorrido a substituição destes, observados os procedimentos e prazos dispostos na legislação em vigor; ou
- (iv) após 90 (noventa) dias da data da primeira integralização de Cotas da Classe, manutenção do Patrimônio Líquido diário da Classe inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por período de 90 (noventa) dias consecutivos.

11.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos do item 11.1 acima, independentemente de qualquer procedimento adicional, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas respectivas competências, deverão (i) suspender imediatamente o pagamento de qualquer resgate ou amortização em andamento, se houver; (ii) convocar, no prazo de 05 (cinco) dias, uma Assembleia Especial de Cotistas para que os Cotistas deliberem sobre as medidas que serão adotadas visando preservar seus direitos, suas garantias e prerrogativas.

11.3. Na hipótese de liquidação antecipada da Classe, após o pagamento das despesas e encargos da Classe, será pago aos Cotistas, se o Patrimônio Líquido da Classe assim permitir, o valor apurado conforme o disposto neste Anexo, proporcionalmente ao valor de suas respectivas Cotas, conforme a respectiva quantidade de Cotas de cada titular, observando-se:

- (i) os Cotistas poderão receber tal pagamento em Ativos, cujo valor deverá ser apurado com observância ao disposto neste Anexo, desde que assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas convocada para este fim; e
- (ii) que a **GESTORA** poderá ainda alienar parte ou a totalidade dos Ativos de titularidade da Classe, pelo respectivo valor, apurado com observância ao que dispõe este Anexo, acrescido de todos os custos e despesas necessários para a liquidação e extinção da Classe, devendo utilizar os recursos da eventual alienação no resgate das Cotas.

11.4. Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

11.5. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas: (i) para que estes elejam um administrador para o referido condomínio de Ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil; e (ii) informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer

responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

11.6. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas em circulação.

11.7. A liquidação da Classe será gerida pela **ADMINISTRADORA**, observando: (i) as disposições deste Regulamento ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) que a cada Cota será conferido tratamento igual ao conferido às demais Cotas.

## **CAPÍTULO XII – ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE**

12.1. Adicionalmente aos encargos previstos na Parte Geral do Regulamento, não haverá encargos específicos para esta Classe.

## **ANEXO III. ESTUDO DE VIABILIDADE**

# **Estudo de Viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário**

**Unimed Vale do Aço**

Belo Horizonte, junho de 2024.

## **ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

### **1. Sobre a Locatária: Unimed Vale do Aço**

A região do Vale do Aço, abrangida pela área de atuação da Unimed Vale do Aço, inclui 14 municípios: Açucena, Antônio Dias, Belo Oriente, Braúnas, Coronel Fabriciano, Iapu, Ipaba, Jaguaráçu, Joanésia, Marliéria, Mesquita, Santana do Paraíso, Timóteo e Ipatinga. De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), essa região possui 602.938 habitantes (com base no ano de 2021) e um PIB per capita de R\$ 49.843,00, correspondendo a 117,98% do PIB per capita brasileiro. Focando apenas nas quatro principais cidades da região metropolitana (Ipatinga, Coronel Fabriciano, Timóteo e Santana do Paraíso), a população é de 505.358 pessoas, com um PIB per capita de R\$ 51.383,00 (121,62% do PIB per capita brasileiro), colocando a região entre os maiores PIBs do estado de Minas Gerais. Esse desempenho é impulsionado pela forte presença de grandes indústrias de renome internacional, como Cenibra, APERAM, EMALTO e Usiminas.

A Unimed Vale do Aço, em seu posicionamento no mercado local, apresentou em dezembro de 2023 um total de 46.822 beneficiários em sua área de atuação, representando um crescimento de 11,48% em relação ao mesmo período do ano anterior. Isso resultou em um total de 64.368 beneficiários do sistema Unimed nos 14 municípios mencionados. Esse crescimento contínuo é impulsionado por estratégias de visibilidade e valorização da marca, além das dificuldades enfrentadas pelo principal concorrente de mercado, especialmente em relação aos honorários médicos.

Todo esse movimento consolida a Unimed Vale do Aço como a segunda maior operadora de planos de saúde local, com 20,64% de participação de mercado, enquanto o sistema Unimed como um todo é responsável por 28,38% do mercado. É importante destacar a sustentabilidade dos números alcançados, resultante da adequação do perfil dos usuários, qualificação dos serviços prestados, margem de contribuição e geração de trabalho médico para os cooperados da Singular.

Maiores informações sobre a Unimed Vale do Aço e Hospital Metropolitano foram disponibilizadas pela cooperativa e encontram-se nos anexos IV e V.

---

## 2. Informações e Indicadores financeiros:

As contraprestações efetivas são as receitas relacionadas à operação de plano de saúde, com sua contrapartida sendo os eventos indenizáveis. A razão entre essas rubricas nos traz a sinistralidade da operadora. Além disso, segue o resultado da operadora antes de impostos e participações, e seu EBITDA de 2019 até o primeiro trimestre de 2024.

Indicador	2019	2020	2021	2022	2023
Contraprestações efetivas	97.146.460	125.024.470	134.655.334	166.863.244	173.319.103
Eventos indenizáveis	109.542.256	91.585.175	119.414.341	134.610.903	146.887.559
Sinistralidade	112,8%	73,3%	88,7%	80,7%	84,7%
Outras Receitas Operacionais	49.923.243	26.936.654	27.650.346	26.811.823	37.378.769
Outras Despesas Operacionais	10.066.263	30.968.512	26.150.341	13.096.905	15.262.628
EBITDA	4.765.384	12.239.507	895.008	26.866.981	27.282.055
Margem EBITDA	4,9%	9,8%	0,7%	16,1%	15,7%
Resultado antes de impostos e participações	580.407	2.005.234	- 5.135.202	10.797.395	7.998.384
Margem Resultado (%)	0,6%	1,6%	-3,8%	6,5%	4,6%

Tabela 1 – Contraprestações, Eventos, Sinistralidade e EBITDA, de 2019 até 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial— Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

A cooperativa tem demonstrado um crescimento contínuo em suas receitas provenientes dos planos de saúde. Esse aumento constante na receita reflete uma expansão na base de clientes e/ou ajustes nos valores dos planos oferecidos. Entretanto, é importante destacar que os eventos indenizáveis, que representam os custos com sinistros (ou seja, os valores pagos pela cooperativa em reembolsos e serviços de saúde), também têm apresentado um aumento significativo.

Esse aumento nos eventos indenizáveis tem resultado em um índice de sinistralidade superior a 80%. A sinistralidade é um indicador crucial no setor de seguros e planos de saúde, pois mede a relação entre os custos com sinistros e as receitas de prêmios (ou receitas operacionais no caso dos planos de saúde). Um índice de sinistralidade acima de 80% indica que uma grande parte das receitas está sendo consumida pelos custos com sinistros, o que pode pressionar as margens operacionais.

Apesar desse desafio, a cooperativa conseguiu alcançar resultados financeiros positivos em 2022. Especificamente, o EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization - Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização) e o resultado antes de impostos e participações alcançaram seus maiores valores históricos. Esses indicadores são fundamentais para avaliar a capacidade operacional da empresa, pois o EBITDA fornece uma visão do desempenho operacional excluindo os efeitos das estruturas de capital e políticas fiscais, enquanto o resultado antes de impostos e participações oferece uma perspectiva mais ampla da rentabilidade antes da dedução de obrigações fiscais e distribuições de lucros.

O crescimento do EBITDA e do resultado antes de impostos em 2022 pode ser atribuído, em parte, ao término dos impactos negativos da pandemia de COVID-19, que afetaram significativamente os exercícios de 2020 e 2021. Durante a pandemia, muitas operadoras de planos de saúde enfrentaram desafios como a redução de procedimentos eletivos e o aumento de custos com tratamentos emergenciais. Com o arrefecimento desses efeitos, a cooperativa pôde recuperar parte de sua performance operacional.

Esses resultados financeiros não apenas demonstram a capacidade econômica e financeira da cooperativa em gerar resultados operacionais robustos, mas também indicam a sua aptidão para aprimorar continuamente suas operações. A gestão eficaz dos recursos, a adaptação às mudanças de mercado e a implementação de estratégias para controlar a sinistralidade são fatores essenciais para sustentar esse crescimento e garantir a viabilidade financeira a longo prazo.

Segue abaixo gráficos com histórico de resultado e EBITDA da cooperativa:

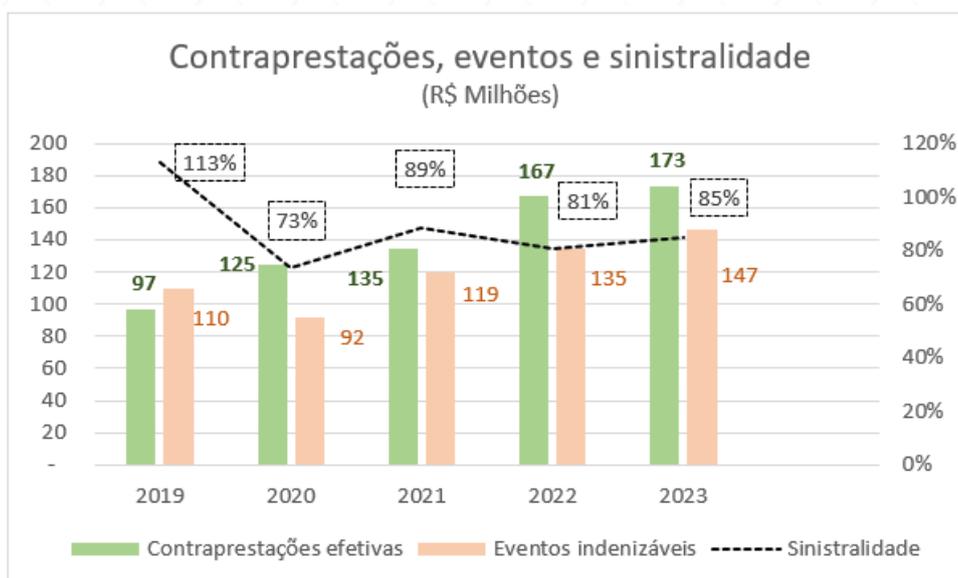


Gráfico 1 – Contraprestações, Eventos e Sinistralidade, de 2019 até 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial— Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://Página Inicial— Agência Nacional de Saúde Suplementar (www.gov.br)) (extraído em junho/2024).

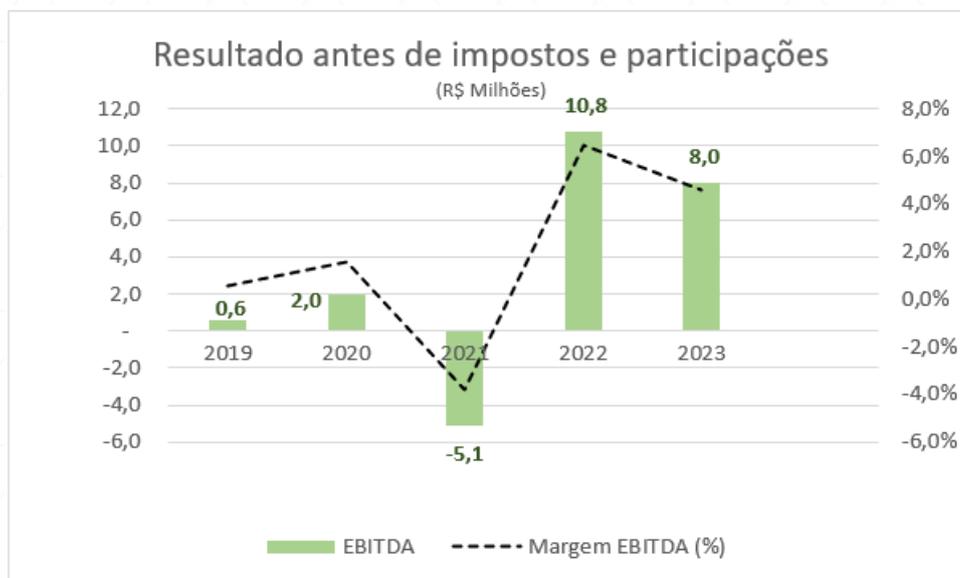


Gráfico 2 – Resultado antes de impostos e participações, de 2019 até 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaledoaco.coop.br\)](http://unimedvaledoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

O Cálculo do EBITDA<sup>1</sup> é detalhado, ano a ano, seguindo as definições da Comissão de Valores Mobiliários:

	Item	2019	2020	2021	2022	2023
a	Resultado Líquido	- 2.208.052	- 105.696	- 4.858.480	9.856.073	5.555.809
b	Receitas Financeiras	2.568.412	1.158.031	1.537.929	3.277.222	3.690.701
c	Despesas Financeiras	6.387.492	10.832.131	6.989.361	18.790.547	22.841.507
d	Depreciação	116.435	277.156	319.636	307.708	281.873
e	Amortização	249.462	283.017	259.142	248.552	225.004
f	Imposto de renda	1.141.730	778.962	104.494	574.812	899.320
g	Contribuição Social	419.755	289.067	39.057	215.572	332.395
h	Impostos Diferidos	1.226.974	1.042.901	- 420.273	150.937	836.847
i = a - b + c + d + e + f + g + h	<b>EBITDA</b>	<b>4.765.384</b>	<b>12.239.507</b>	<b>895.008</b>	<b>26.866.981</b>	<b>27.282.055</b>

Tabela 2 – Cálculo do EBITDA, de 2019 até 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaledoaco.coop.br\)](http://unimedvaledoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024). Fórmula de cálculo conforme art. 3º da Resolução CVM 156/22

<sup>1</sup> Fórmula do EBITDA segue o padrão da resolução CVM 156/22. Vide Anexo III.

Gráfico da evolução anual do EBITDA, com valor consolidado e percentual sobre as contraprestações efetivas dos planos da operadora:

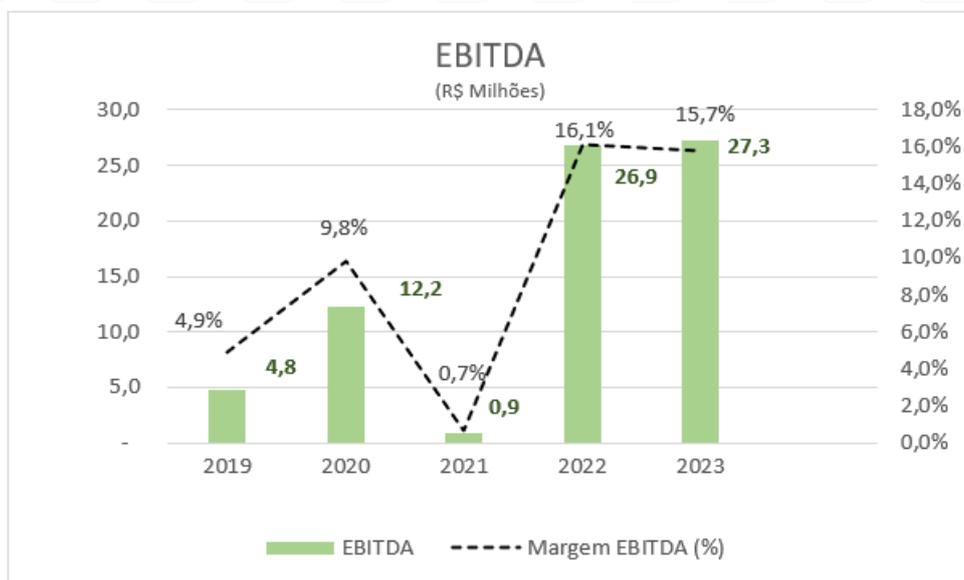


Gráfico 3 – EBITDA, de 2019 até 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleadoaco.coop.br\)](http://Unimed Vale do Aço (unimedvaleadoaco.coop.br)) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar (www.gov.br)) (extraído em junho/2024).

Além disso, os empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras afetam o passivo da empresa impactando em indicadores de liquidez e endividamento. As despesas financeiras, decorrentes dessas rubricas tem efeitos no EBITDA da cooperativa.

Indicador	2019	2020	2021	2022	2023
Empréstimos e financiamentos de Curto Prazo (R\$)	8.714.584	1.422.920	6.612.038	30.463.043	31.707.328
Empréstimos e financiamentos de Longo prazo (R\$)	4.334.703	5.535.427	4.050.873	51.270.386	72.063.710

Tabela 3 – Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, de 2019 até 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleadoaco.coop.br\)](http://Unimed Vale do Aço (unimedvaleadoaco.coop.br)) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar (www.gov.br)) (extraído em junho/2024).

Os empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras afetam o passivo da empresa impactando em indicadores de liquidez e endividamento.

Indicador	2019	2020	2021	2022	2023
Liquidez Corrente	0,97	0,92	0,94	1,16	1,46
Liquidez Geral	0,54	0,48	0,49	0,60	0,66
Índice de Endividamento Geral	76%	74%	79%	79%	80%

Tabela 4 – Indicadores Liquidez geral e Endividamento Geral, de 2019 até o primeiro trimestre de 2024. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleadoaco.coop.br\)](http://Unimed Vale do Aço (unimedvaleadoaco.coop.br)) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar (www.gov.br)) (extraído em junho/2024).

A liquidez corrente, que mede a capacidade da empresa de honrar seus compromissos de curto prazo, apresentou uma melhoria significativa a partir de 2022. A liquidez geral, que é a capacidade da empresa de honrar seus compromissos tanto no curto quanto no longo prazo, apresentou um aumento desde 2019, alcançando o patamar de 66% em 2023 e primeiro trimestre de 2024. O endividamento geral tem crescido e as obrigações comprometem atualmente 81% dos ativos da cooperativa. A Diretoria está acompanhando esses itens e está tomando medidas para melhorar a performance desses indicadores, incluindo a desmobilização do imóvel do Hospital Metropolitano.

---

### 3. Tese de investimento:

A Unimed Vale do Aço detém o Edifício do Hospital Metropolitano, cujo valor no Balanço Patrimonial é de R\$ 68.401.379. O valor estimado do imóvel é de R\$ 150.000.000, subavaliado em R\$ 81.598.621. Para isso, será constituído um Fundo Imobiliário de Investimento (FII), no qual serão cedidas cotas considerando o valor real do imóvel. O aluguel pago mensalmente pela Unimed Vale do Aço para seus cotistas será de 10,5% ao ano, equivalente a R\$ 15.750.000, ou R\$ 1.312.500 ao mês. A cooperativa irá adquirir 20% das cotas do fundo, no valor de R\$ 36.627.600, o que resultará em um aluguel líquido pago de R\$ 13.206.375 anual após impostos sobre as receitas financeiras (Vide anexo VI). A contrapartida será a liquidação de passivos onerosos estruturais, como empréstimos e financiamentos, em conjunto com a redução das Despesas Financeiras relacionadas a esses passivos. Essa determinação foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de março de 2024, Item 6. Com isso, temos os cenários abaixo, considerando os anos de 2022 e 2023, e a comparação entre o primeiro trimestre de 2023 e o primeiro trimestre de 2024.

Resultado antes de impostos e participações ajustado:

Item/Ano	2022	2023
Contraprestações efetivas	166.863.244	173.319.103
Eventos Indenizáveis	134.610.903	146.887.559
Resultado das operações de planos de saúde	32.252.341	26.431.544
Outras receitas operacionais	13.371.515	21.685.393
Resultado Bruto	45.623.856	48.116.937
Despesas de Comercialização	1.660.848	203.840
Despesas administrativas	20.559.072	25.858.059
Receitas Financeiras	3.277.222	3.690.701
Despesas Financeiras	18.790.547	22.841.507
Resultado Patrimonial	2.906.784	5.094.152
Resultado antes de impostos e participações	10.797.395	7.998.384
Margem de Resultado (%)	6,5%	4,6%
<b>Ajuste com operação FII</b>		
Despesas Financeiras*	1.879.055	2.284.151
Aluguel FII	13.206.375	13.206.375
Resultado antes de impostos e participações ajustado	14.502.512	15.349.365
Margem de Resultado (%)	8,7%	8,9%

Tabela 5 – Resultado antes de impostos e participações, com e sem operação FII, de 2022 e 2023. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaledoaco.coop.br\)](http://unimedvaledoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial – Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

\*Considerada redução de 90% nas Despesas Financeiras.

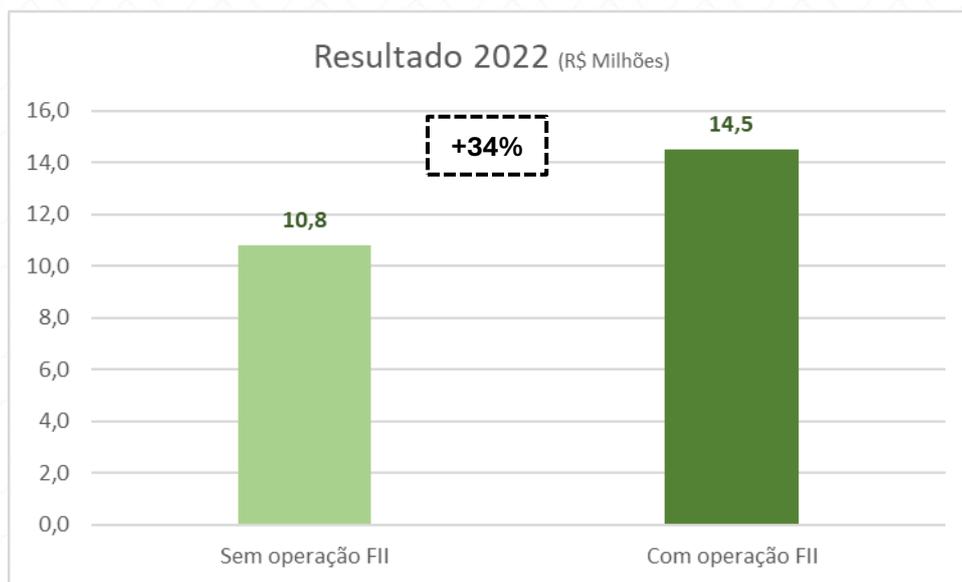


Gráfico 4 – Resultado com ajustes 2023, impacto da operação FII. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaledoaco.coop.br\)](http://unimedvaledoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

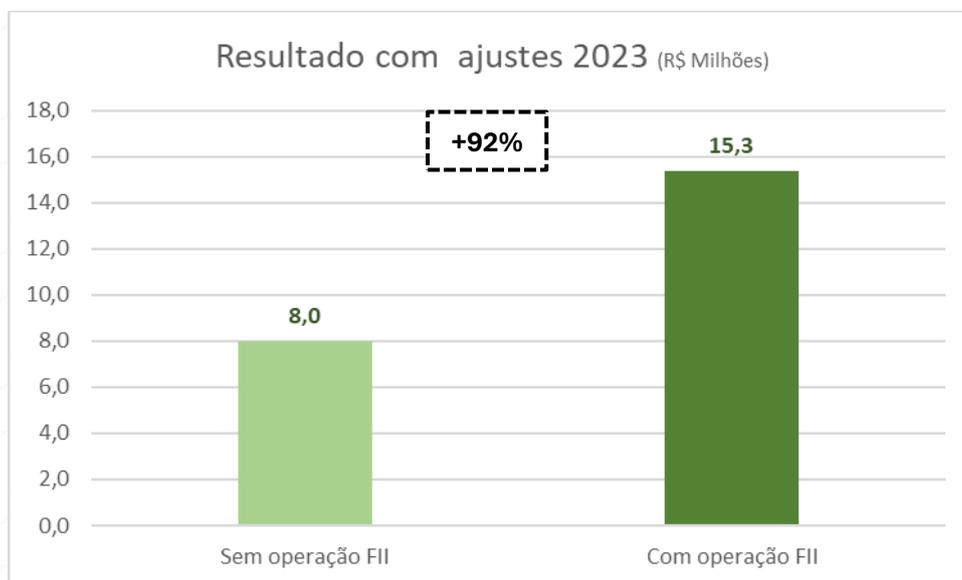


Gráfico 5 – Resultado com ajustes 2023, impacto da operação FII. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaledoaco.coop.br\)](http://unimedvaledoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

A análise financeira recente revela uma redução significativa nos passivos onerosos estruturais da cooperativa, resultando em uma redução de até 90% nas despesas financeiras. Esta diminuição dos passivos onerosos pode ser atribuída a estratégias de refinanciamento da dívida, pagamento antecipado de passivos ou renegociação de termos mais favoráveis. A redução das despesas financeiras tem um impacto direto e positivo no resultado financeiro da cooperativa, liberando recursos para outras áreas estratégicas e operacionais.

Além disso, a cooperativa está comprometida com um custo fixo de R\$ 1.100.531 em aluguel mensal pelo uso das instalações do Hospital Metropolitano. Este valor de aluguel, embora significativo, está dentro de um planejamento financeiro que visa otimizar o uso de recursos e melhorar a infraestrutura de atendimento aos associados.

Essas mudanças estruturais e operacionais contribuíram para um aumento substancial no resultado financeiro da cooperativa. Em 2023, houve um incremento de R\$ 7,4 milhões, representando um aumento de 92% em relação ao ano anterior. Esse resultado destaca a eficácia das medidas implementadas e a melhora contínua na saúde financeira da cooperativa.

As análises retrospectivas dos anos de 2022 e 2023 já indicam uma melhora significativa no desempenho financeiro da cooperativa. A próxima etapa envolve uma análise prospectiva, comparando as mudanças esperadas nos resultados econômicos ao longo do período de 2025 a 2034. Para essa projeção, foram adotadas as seguintes premissas:

(a) Evolução das Contraprestações: Projeção baseada no Índice de Preços ao Consumidor Amplo – Planos de Saúde acumulado de 2023. Esse índice reflete a variação de preços específicos para planos de saúde, garantindo uma projeção realista de receitas futuras.

(b) Eventos Indenizáveis Líquidos: Projeção com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo – Serviços de Saúde acumulado de 2023. Esta abordagem assegura que os custos com sinistros reflitam as tendências de preços no setor de saúde.

(c) Outras Receitas Operacionais: Projeção utilizando o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – Serviços de Saúde acumulado de 2023, garantindo que todas as receitas operacionais estejam alinhadas com a inflação do setor de saúde.

(d) Despesas Gerais e Administrativas: Projeção pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, oferecendo uma visão abrangente da inflação geral.

(e) Despesas de Comercialização: Estimativa de 0,5% sobre contraprestações efetivas, refletindo custos relacionados a marketing e vendas.

(f) Impostos: Taxa de 2% sobre as contraprestações efetivas, considerando a carga tributária relevante para a cooperativa.

(g) Participações sobre o lucro: 5% do lucro líquido;

(h) Estimativa de avaliação e aluguel do imóvel: O valor de avaliação do imóvel do Hospital Metropolitano é estimado em R\$ 150 milhões, com um pagamento anual de aluguel correspondente a 10,5% do valor de avaliação a partir de 2024. Este custo está embutido na estrutura financeira e operacional da cooperativa. Foram efetuadas simulações com valores de avaliação de imóvel de R\$ 130 milhões e 180 milhões, mas com esses valores não houve variação significativa nos resultados da cooperativa.

**SEM A OPERAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Período	Balancete	0												Taxa	Total	Média
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
a	Contraprestações efetivas	173.319.103	193.285.464	215.551.949	240.383.534	268.075.717	298.958.039	333.398.005	371.805.456	414.637.444	462.403.678	515.672.581	575.078.063	11,52%	3.695.964.465	369.596.447
b	Eventos indenizáveis	146.887.559	161.267.851	177.055.974	194.389.753	213.420.510	234.314.378	257.253.756	282.438.899	310.089.667	340.447.445	373.777.250	410.370.043	9,79%	2.793.557.675	279.355.768
c = a - b	Resultado das operações de planos de saúde	26.431.544	32.017.613	38.495.975	45.993.780	54.655.206	64.643.661	76.144.249	89.366.557	104.547.777	121.956.232	141.895.331	164.708.020		902.406.790	90.240.679
d	Outras Receitas Operacionais	21.685.393	23.808.393	26.551.120	29.609.809	33.020.859	36.824.862	41.067.086	45.798.014	51.073.945	56.957.664	63.519.187	70.836.597	9,79%	455.259.142	45.525.914
e = c + d	Resultado Bruto	48.116.937	55.826.006	65.047.095	75.603.589	87.676.065	101.468.523	117.211.335	135.164.571	155.621.723	178.913.896	205.414.518	235.544.617		1.357.665.932	135.766.593
f	Despesas de comercialização	203.840	966.427	1.077.760	1.201.918	1.340.379	1.494.790	1.666.990	1.859.027	2.073.187	2.312.018	5.156.726	5.750.781		23.933.576	2.393.358
g	Despesas Administrativas	25.858.059	27.052.701	28.302.536	29.610.113	30.978.101	32.409.289	33.906.598	35.473.083	37.111.939	38.826.511	40.620.296	42.496.953	4,62%	349.735.418	34.973.542
h	Aluguel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,62%	-	-
i	Receitas Financeiras	3.690.701	3.861.211	4.039.599	4.226.229	4.421.480	4.625.753	4.839.463	5.063.046	5.296.958	5.541.678	5.797.703	6.065.557	4,62%	49.917.467	4.991.747
j	Despesas Financeiras	22.841.507	23.896.785	25.000.817	26.155.854	27.364.255	28.628.483	29.951.119	31.334.861	32.782.531	34.297.084	35.881.610	37.539.340	4,62%	308.935.955	30.893.595
k	Resultado Patrimonial	5.094.152	5.329.502	5.575.725	5.833.323	6.102.823	6.384.773	6.679.750	6.988.354	7.311.216	7.648.994	8.002.378	8.372.088	4,62%	68.899.424	6.889.942
l = e - f - g - h + i - j + k	Resultado antes de Impostos e Participações	7.998.383	13.100.805	20.281.307	28.695.256	38.517.635	49.946.487	63.205.841	78.549.000	96.262.239	116.668.955	137.555.968	164.195.188		793.877.875	79.387.788
m	Depreciação	281.873	309.469	339.766	373.029	409.548	449.643	493.663	541.993	595.054	653.309	717.268	787.489	10,00%	5.360.762	536.076
n	Amortização	225.004	247.032	271.216	297.768	326.919	358.925	394.064	432.642	474.998	521.500	572.555	628.609	10,00%	4.279.197	427.920
o	Impostos	2.068.562	3.865.709	4.311.039	4.807.671	5.361.514	5.979.161	6.667.960	7.436.109	8.292.749	9.248.074	10.313.452	11.501.561		73.919.289	7.391.929
p	Participações sobre o Lucro	374.013	655.040	1.014.065	1.434.763	1.925.882	2.497.324	3.160.292	3.927.450	4.813.112	5.833.448	6.877.798	8.209.759		39.693.894	3.969.389
q = l - o - p	Resultado Líquido	5.555.808	8.580.055	14.956.203	22.452.822	31.230.239	41.470.001	53.377.588	67.185.441	83.156.379	101.587.434	120.364.718	144.483.867		680.264.692	68.026.469
r = q / a	% Resultado	<b>3,2%</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,9%</b>	<b>9,3%</b>	<b>11,6%</b>	<b>13,9%</b>	<b>16,0%</b>	<b>18,1%</b>	<b>20,1%</b>	<b>22,0%</b>	<b>23,3%</b>	<b>25,1%</b>		<b>18,4%</b>	<b>18,4%</b>

Tabela 6 – Resultado sem operação FII, 2023 a 2034. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](#) (extraído em junho/2024).

**COM A OPERAÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Período	0		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Taxa	Total	Média	
	Balancete	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033				2034
a	Contraprestações efetivas	173.319.103	193.285.464	215.551.949	240.383.534	268.075.717	298.958.039	333.398.005	371.805.456	414.637.444	462.403.678	515.672.581	575.078.063	11,52%	3.695.964.465	369.596.447
b	Eventos indenizáveis	146.887.559	161.267.851	177.055.974	194.389.753	213.420.510	234.314.378	257.253.756	282.438.899	310.089.667	340.447.445	373.777.250	410.370.043	9,79%	2.793.557.675	279.355.768
c = a - b	Resultado das operações de planos de saúde	26.431.544	32.017.613	38.495.975	45.993.780	54.655.206	64.643.661	76.144.249	89.366.557	104.547.777	121.956.232	141.895.331	164.708.020		902.406.790	90.240.679
d	Outras Receitas Operacionais	21.685.393	23.808.393	26.551.120	29.609.809	33.020.859	36.824.862	41.067.086	45.798.014	51.073.945	56.957.664	63.519.187	70.836.597	9,79%	455.259.142	45.525.914
e = c + d	Resultado Bruto	48.116.937	55.826.006	65.047.095	75.603.589	87.676.065	101.468.523	117.211.335	135.164.571	155.621.723	178.913.896	205.414.518	235.544.617		1.357.665.932	135.766.593
f	Despesas de comercialização	203.840	966.427	1.077.760	1.201.918	1.340.379	1.494.790	1.666.990	1.859.027	2.073.187	2.312.018	5.156.726	5.750.781		23.933.576	2.393.358
g	Despesas Administrativas	25.858.059	26.882.038	27.903.556	28.908.084	29.919.867	30.967.062	32.050.909	33.172.691	34.333.735	35.535.416	36.779.155	38.066.426	3,93%	327.636.899	32.763.690
h	Aluguel	-	-	15.750.000	16.317.000	16.888.095	17.479.178	18.090.950	18.724.133	19.379.477	20.057.759	20.759.781	21.486.373		184.932.746	18.493.275
i	Receitas Financeiras	3.690.701	3.836.853	3.982.653	4.126.028	4.270.439	4.419.905	4.574.602	4.734.713	4.900.428	5.071.942	5.249.460	5.433.192	3,93%	46.763.362	4.676.336
j	Despesas Financeiras	22.841.507	23.746.031	2.464.838	2.553.572	2.642.947	2.735.450	2.831.191	2.930.283	3.032.843	3.138.992	3.248.857	3.362.567	3,93%	28.941.541	2.894.154
k	Resultado Patrimonial	5.094.152	5.295.880	5.497.124	5.695.020	5.894.346	6.100.648	6.314.171	6.535.167	6.763.898	7.000.634	7.245.656	7.499.254	3,93%	64.545.918	6.454.592
l = e - f - g - h + i - j + k	Resultado antes de Impostos e Participações	7.998.383	13.364.242	27.330.719	36.444.064	47.049.563	59.312.595	73.460.068	89.748.317	108.466.805	129.942.287	151.965.116	179.810.916		903.530.451	90.353.045
m	Depreciação	281.873	309.469	339.766	373.029	409.548	449.643	493.663	541.993	595.054	653.309	717.268	787.489	10,00%	5.360.762	536.076
n	Amortização	225.004	247.032	271.216	297.768	326.919	358.925	394.064	432.642	474.998	521.500	572.555	628.609	10,00%	4.279.197	427.920
o	Impostos	2.068.562	3.865.709	4.311.039	4.807.671	5.361.514	5.979.161	6.667.960	7.436.109	8.292.749	9.248.074	10.313.452	11.501.561		73.919.289	7.391.929
p	Participações sobre o Lucro	374.013	668.212	1.366.536	1.822.203	2.352.478	2.965.630	3.673.003	4.487.416	5.423.340	6.497.114	7.598.256	8.990.546		45.176.523	4.517.652
q = l - o - p	Resultado Líquido	5.555.808	8.830.321	21.653.144	29.814.190	39.335.571	50.367.804	63.119.104	77.824.792	94.750.716	114.197.099	134.053.409	159.318.809		784.434.640	78.443.464
r = q / a	<b>% Resultado</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,6%</b>	<b>10,0%</b>	<b>12,4%</b>	<b>14,7%</b>	<b>16,8%</b>	<b>18,9%</b>	<b>20,9%</b>	<b>22,9%</b>	<b>24,7%</b>	<b>26,0%</b>	<b>27,7%</b>		<b>21,2%</b>	<b>21,2%</b>

Tabela 7 – Resultado com operação FII, 2023 a 2034. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

**COMPARATIVO DE RESULTADO SEM E COM OPERAÇÃO DE FII**

Período		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Balancete	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
a	Resultado Líquido sem FII	15.541.279	23.482.298	32.782.062	43.584.923	56.098.822	70.558.800	87.230.415	106.413.587	125.997.473	150.980.916
b	Resultado Líquido com FII	21.653.144	29.814.190	39.335.571	50.367.804	63.119.104	77.824.792	94.750.716	114.197.099	134.053.409	159.318.809
c = b - a	Diferença R\$	6.111.865	6.331.892	6.553.509	6.782.881	7.020.282	7.265.992	7.520.302	7.783.512	8.055.935	8.337.893
d = b / a -1	Diferença %	39,3%	27,0%	20,0%	15,6%	12,5%	10,3%	8,6%	7,3%	6,4%	5,5%

Total	Média
712.670.576	71.267.058
784.434.640	78.443.464
71.764.064	7.176.406
10,1%	10,1%

**ECONOMIA ALUGUEL VS REDUÇÃO DE DESPESAS FINANCEIRAS SEM E COM OPERAÇÃO DE FII**

Período		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Balancete	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
a	Redução Desp. Financeiras	22.183.542	22.982.150	23.786.525	24.619.053	25.480.720	26.372.545	27.295.585	28.250.930	29.239.713	30.263.103
b	Aluguel	15.750.000	16.317.000	16.888.095	17.479.178	18.090.950	18.724.133	19.379.477	20.057.759	20.759.781	21.486.373
c = a - b	Economia R\$	- 6.433.542	- 6.665.150	- 6.898.430	- 7.139.875	- 7.389.771	- 7.648.413	- 7.916.107	- 8.193.171	- 8.479.932	- 8.776.729
d = b / a -1	Economia	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%	-29,0%

Total	Média
260.473.866	26.047.387
184.932.746	18.493.275
- 75.541.120	- 7.554.112
-29,0%	-29,0%

Tabela 8 – Comparativo de resultado com operação FII, 2023 a 2034. Fontes: [Unimed Vale do Aço \(unimedvaleodoaco.coop.br\)](http://unimedvaleodoaco.coop.br) (extraído em junho/2024); e Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](#) (extraído em junho/2024).

A desmobilização do imóvel do Hospital Metropolitano, juntamente com a operação com o Fundo de Investimento Imobiliário, tem um impacto significativo no resultado financeiro da cooperativa. Essa estratégia envolve a venda do imóvel para o fundo e a subsequente locação das instalações, o que altera a estrutura de despesas e receitas da cooperativa de maneira favorável. Com essa operação, o resultado líquido projetado para o período de 2025 a 2034 mostra um aumento médio de R\$ 10,7 milhões por ano, representando um incremento médio de 15% em relação aos resultados esperados sem essa operação. Esse aumento é atribuído a vários fatores:

1) Substituição de Despesas Financeiras pelo Aluguel: O valor do aluguel substitui as despesas financeiras, resultando em uma estrutura de custos mais eficiente. Especificamente, o aluguel pago ao fundo de investimento é, em média, 43% menor que as despesas financeiras que a cooperativa teria se mantivesse a propriedade do imóvel.

2) Redução dos Passivos Onerosos: A venda do imóvel para o fundo permite que a cooperativa utilize os recursos obtidos para quitar passivos onerosos, reduzindo significativamente as despesas com juros e melhorando a liquidez geral da empresa.

3) Ajuste na estrutura de custos: O aluguel é uma despesa fixa previsível, o que facilita o planejamento financeiro e a gestão de fluxo de caixa. Com despesas financeiras reduzidas, a cooperativa pode alocar mais recursos para investimentos operacionais e estratégicos, potencializando o crescimento e a melhoria dos serviços prestados.

#### 4. Retorno sobre o investimento

Para avaliar o retorno sobre o investimento (ROI) da operação de desmobilização do imóvel do Hospital Metropolitano e subsequente locação, utilizaremos a TIR (Taxa Interna de Retorno), com duração de 20 anos. A TIR é um indicador financeiro que ajuda a determinar a taxa de retorno esperada de um investimento, comparando-a com outras oportunidades de investimento.

Os valores de locação serão devidos a partir da conclusão do processo de desmobilização, com data prevista para 01/10/2024.

Evento	Data Prevista
Início do período de locação	outubro de 2024 (4º tri 2024)
Fim do período de locação	setembro de 2044 (1º ao 3º tri 2044)

Tabela 9 – Eventos e datas.

**Valor estimado do imóvel: R\$ 150 milhões**

#### Premissas adotadas

- 1) As Receitas do Fundo de Investimento Unimed Investcoop Nacional serão advindas dos Fluxos de Caixa Operacionais decorrentes do compromisso de pagamento de locação firmados conforme firmado entre as partes.
- 2) O valor do aluguel é composto pela incidência do percentual de 10,5% sobre o valor estimado do imóvel.
- 3) O valor inicial do aluguel é de R\$ 15,75 milhões, corrigido anualmente pelo IPCA a partir da constituição do fundo, conforme os termos do contrato de locação. A ocupação inicia a partir de outubro de 2024 até setembro de 2044, mesmo período da avaliação realizada.
- 4) O valor utilizado para cálculo da TIR foi de R\$ 150 milhões. Foram efetuadas simulações com valores de R\$ 130 milhões e 180 milhões, mas os resultados no retorno do investimento foram pouco relevantes.
- 5) Será distribuído 100% da receita bruta de locação, deduzidas as despesas recorrentes do fundo.

Item	Valor (R\$ milhões)
Valor de Estimado do Imóvel	150
Aluguel (10,5% a.a.)	15,75

Tabela 10 – Valor de avaliação do imóvel, conforme laudo de avaliação, e aluguel de 10,5% a.a.

Despesas para emissão da oferta:

Descrição das despesas	Valor (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	100.000
Tributos Comissão de Estruturação	10.224
Comissão de Distribuição	750.000
Tributos Comissão de Distribuição	320.421
Assessores legais	75.000
Outros Custos (taxas ANBIMA, CVM e outros)	100.000
Avaliação do imóvel	60.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.415.645</b>

Tabela 11 – Despesas para emissão da oferta.

O fundo terá as seguintes despesas anuais recorrentes, pagos mensalmente:

Descrição das despesas	Valor anual (R\$)
Taxa de Administração (0,2% a.a.)	300.000
Taxa de Gestão (0,5% a.a.)	750.000
Outros Custos Recorrentes	300.406
<b>TOTAL</b>	<b>1.350.406</b>

Tabela 11 – Despesas anuais recorrentes.

Os Outros Custos Recorrentes serão reajustados anualmente pelo IPCA. Essa rubrica inclui auditoria, custos advocatícios, taxas diversas, dentre outros custos relativos à operação do fundo. A Taxa de Administração será de 0,2% a.a. e a Taxa de Gestão de 0,5% a.a., incidentes sobre o valor patrimonial do fundo.

Taxa	2024	2025	2026	2027
IPCA	3,96%	3,80%	3,60%	3,50%*

Tabela 12 – IPCA, expectativa de mercado. Fonte: Boletim Focus ([Focus - Relatório de Mercado \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/indicadores/boletim-focus)) de 14/06/2024.

\* A partir de 2027 e dos anos seguintes será considerado o IPCA de 3,5% ao ano.

### Resultado da Viabilidade da oferta

Foi considerado o retorno anual de uma cota comprada em outubro de 2024, pelo preço de R\$ 100,94 (cem reais e noventa e quatro centavos) por um período de 20 anos com terminal cap rate de 10,5% a.a.

#### Rentabilidade Anual (Pessoa Física)

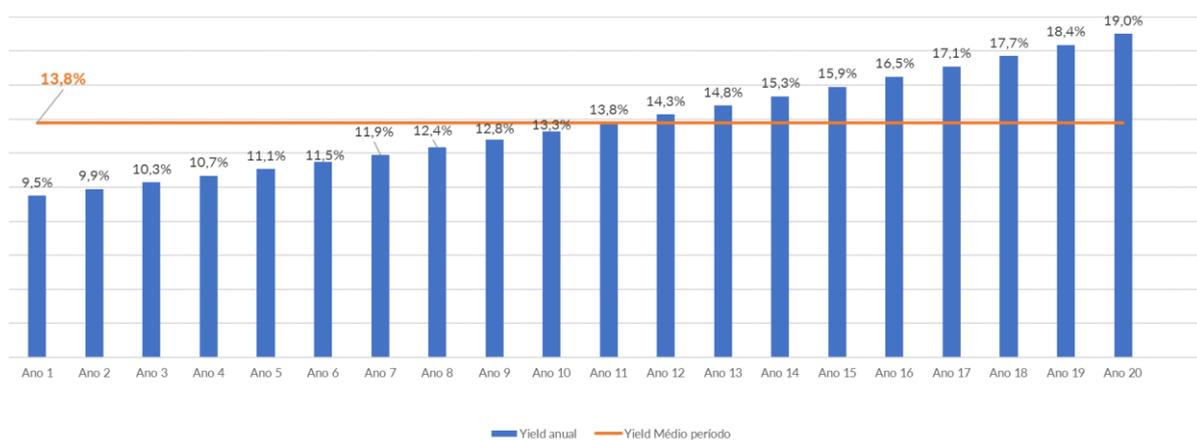


Gráfico 6 – Rentabilidade Anual das cotas de pessoas físicas, e yield médio do período.

### TIR Comparativa: Projeto x Tesouro IPCA +

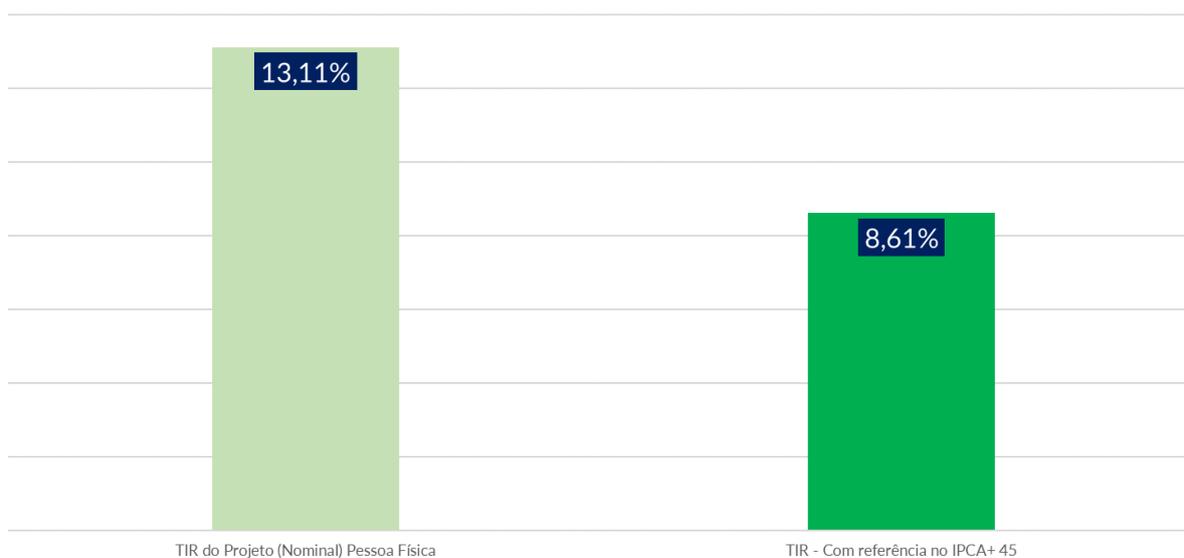


Gráfico 7 – Comparação do Investimento (PF) x Título do Tesouro Direto (6,41% + IPCA de esperado 3,50% a partir de 2027). Fonte: [Preços e taxas dos títulos IPCA, Pré e Pós-fixados | Tesouro Direto](#) (extraído em junho/2024).

Uma cota adquirida apresenta uma Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 13,11% a.a. e Dividend Yield (DY) médio de 13,8% a.a. para pessoas físicas ao longo do período analisado.

Para a rentabilidade anual para cotas adquiridas por pessoas jurídicas temos os seguintes resultados:

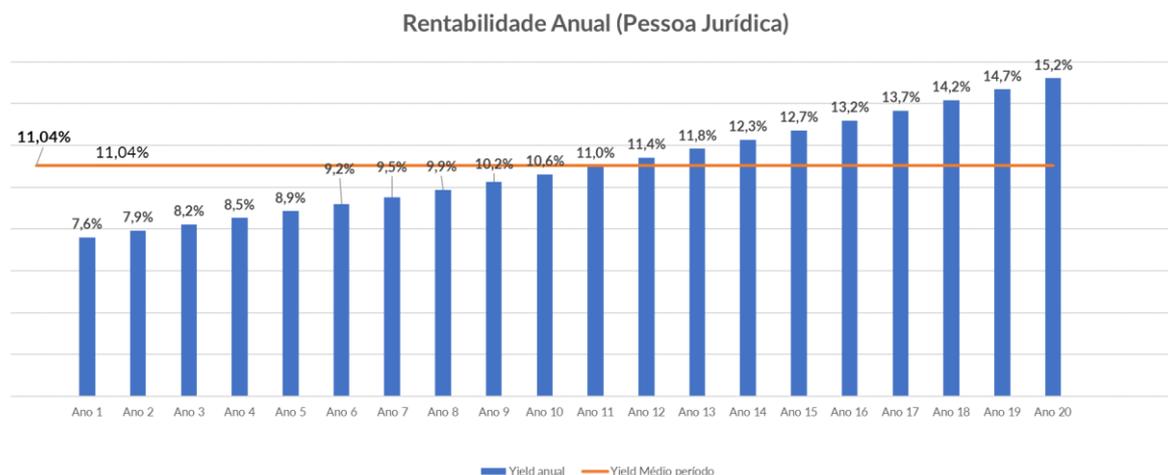


Gráfico 8 – Rentabilidade Anual das cotas de pessoas jurídicas, e yield médio do período.

### TIR Comparativa: Projeto x Tesouro IPCA +

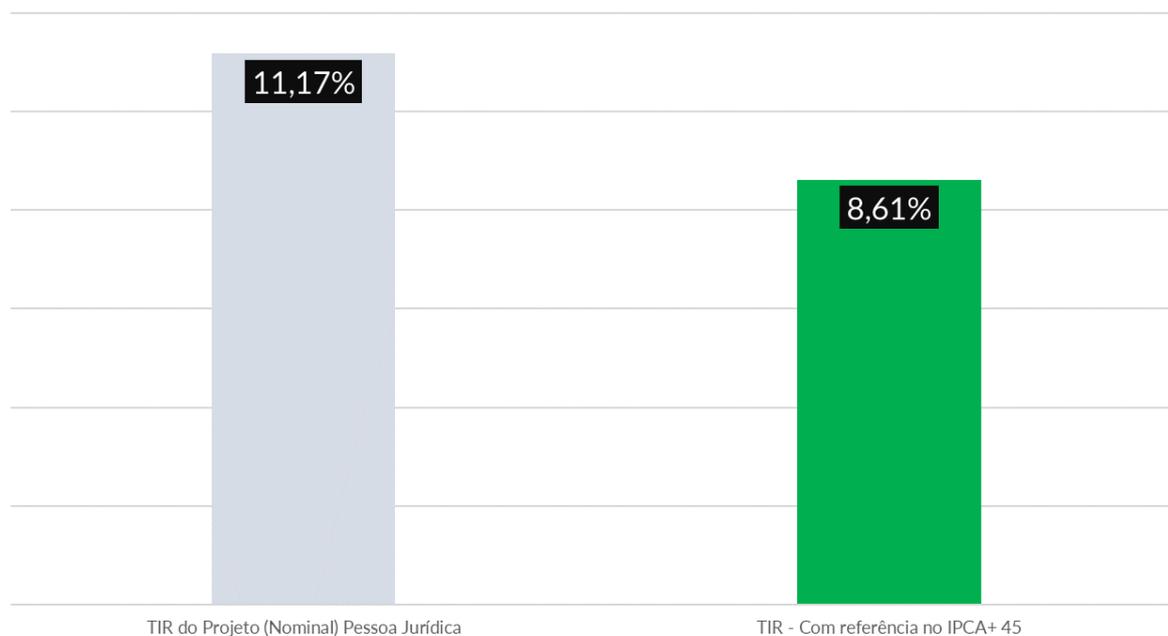


Gráfico 9 – Comparação do Investimento (PJ) x Título do Tesouro Direto (6,41% + IPCA de esperado 3,50% a partir de 2027). Fonte: [Preços e taxas dos títulos IPCA, Pré e Pós-fixados | Tesouro Direto](#) (extraído em junho/2024).

Uma cota adquirida apresenta uma Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal equivalente à taxa de 11,17% a.a. e Dividend Yield (DY) médio de 11,04% a.a. para pessoas jurídicas ao longo do período analisado.

## Projeção de Fluxos de Caixa do Fundo:

Valor do PL do Fundo		150.000.000																				
	Data Base	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	
<b>Dados da Terceira Oferta de Cotas</b>																						
Estimativa Patrimonial		150.000.000																				
Custos de Distribuição		1.415.645																				
<b>Total - FII</b>		<b>151.415.645</b>																				
<b>Total - Receita Bruta FII</b>																						
		15.750.000	16.354.800	16.951.750	17.549.299	18.163.525	18.799.248	19.457.222	20.138.225	20.843.063	21.572.570	22.327.610	23.109.076	23.917.894	24.755.020	25.621.446	26.518.196	27.446.333	28.406.955	29.401.198	30.430.240	
<b>Total - Despesas Recorrentes FII</b>																						
Taxa Administração		300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	
Taxa de gestão		750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	
Outras despesas		300.406	311.942	323.328	334.725	346.441	358.566	371.116	384.105	397.549	411.463	425.864	440.769	456.196	472.163	488.689	505.793	523.496	541.818	560.782	580.409	
<b>Ativo - Simulação de Venda</b>																					289.811.811	
Fluxo de Caixa - Pessoas Físicas		(151.415.645)	14.399.594	14.992.858	15.578.422	16.164.574	16.767.084	17.390.682	18.036.106	18.704.120	19.395.514	20.111.107	20.851.746	21.618.307	22.411.698	23.232.857	24.082.757	24.962.403	25.872.838	26.815.137	27.790.417	318.611.842
Fluxo de Caixa - Pessoas Jurídicas		(151.415.645)	11.519.675	11.994.286	12.462.738	12.931.659	13.413.667	13.912.546	14.428.885	14.963.296	15.516.411	16.088.886	16.681.397	17.294.645	17.929.358	18.586.286	19.266.206	19.969.923	20.698.270	21.452.110	22.232.333	312.851.676
<b>Total de Cotas</b>																						
		1.500.000																				
TIR do Projeto (Nominal) Pessoa Física		13,11%																				
TIR do Projeto (Nominal) Pessoa Jurídica		11,17%																				
TIR - Com referência no IPCA+45		8,61%																				

Tabela 13 – Fluxo de caixa do fundo, considerando receitas e despesas, para PF e PJ.

A perpetuidade é calculada com cap rate de 10,5% (Receita Bruta do FII / 10,5% + Receita Bruta do FII no último ano).

A TIR da pessoa jurídica considera o pagamento de 20% de impostos sobre a receita anual líquida do FII.

## 5. Expectativa das variáveis macroeconômicas

A expectativa de mercado para o Brasil em relação ao PIB, Selic e IPCA revela um cenário de ajustes e busca por estabilidade econômica. O crescimento do PIB é esperado em um patamar moderado, refletindo a retomada gradual da economia após desafios recentes. Esse crescimento é impulsionado por setores como o agronegócio e serviços, enquanto a indústria continua enfrentando dificuldades.

A meta da Selic, definida pelo Banco Central, tem sido ajustada com o objetivo de controlar a inflação e estimular o crescimento econômico. Atualmente, a Selic encontra-se em um nível que busca equilibrar esses objetivos, promovendo um ambiente de negócios mais favorável e estimulando o investimento.

Quanto ao IPCA, a expectativa é de que a inflação se mantenha dentro da meta estipulada, com oscilações devido a fatores sazonais e externos. O controle da inflação é essencial para a manutenção do poder de compra da população e a previsibilidade econômica, fatores cruciais para a confiança do mercado e dos consumidores.

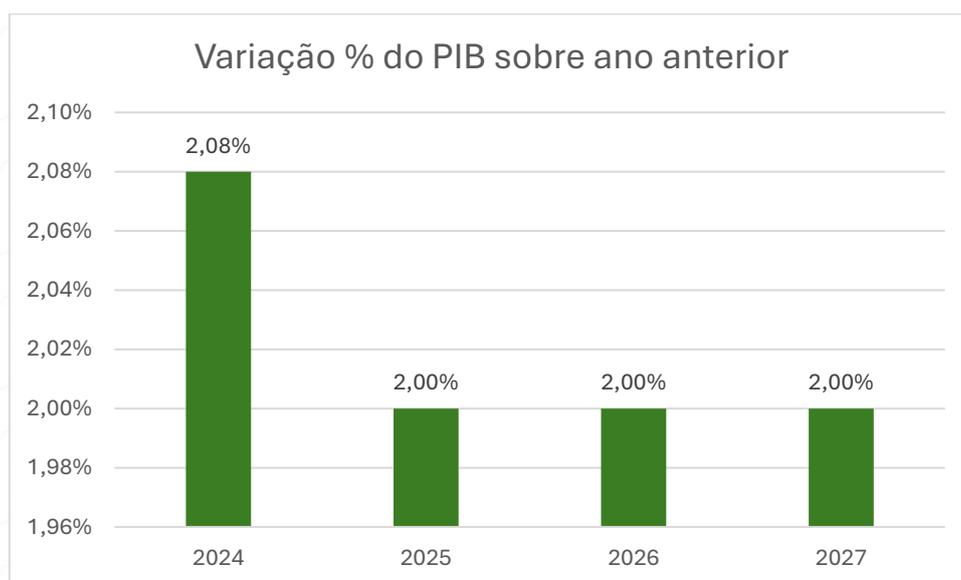


Gráfico 10 – PIB, expectativa de mercado. Fonte: Boletim Focus ([Focus - Relatório de Mercado \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/boletim-focus)) de 14/06/2024.

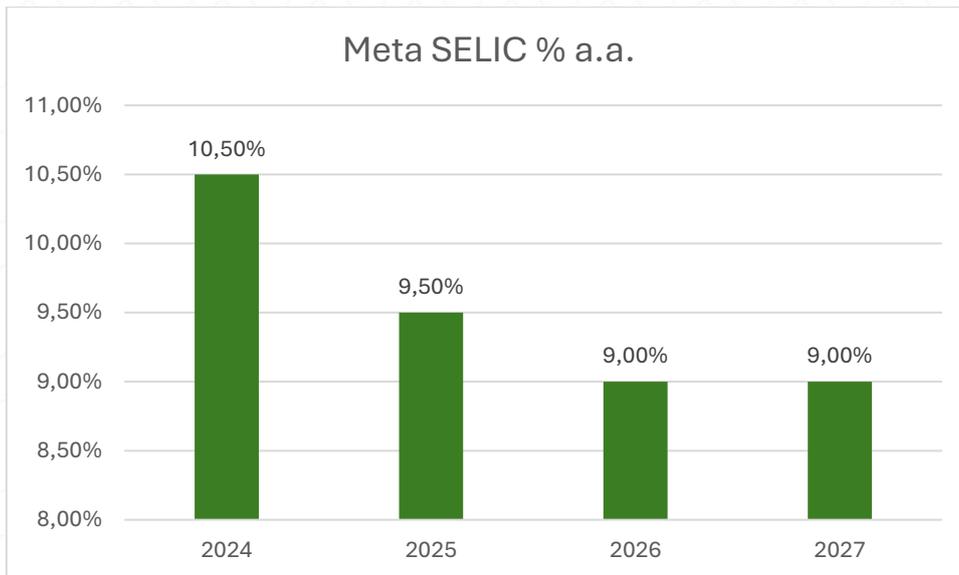


Gráfico 11 – Meta Selic, expectativa de mercado. Fonte: Boletim Focus ([Focus - Relatório de Mercado \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/focus)) de 14/06/2024.

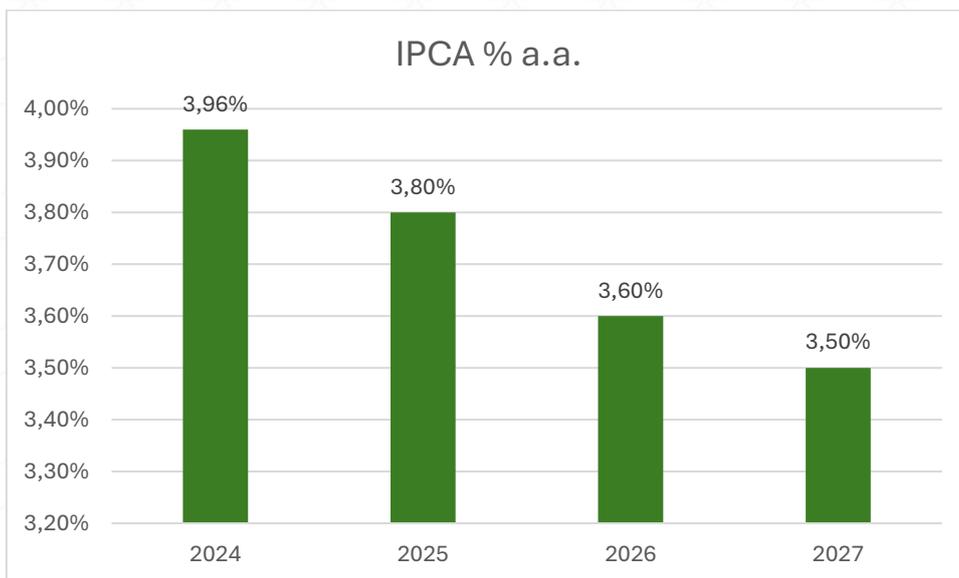


Gráfico 12 – IPCA, expectativa de mercado. Fonte: Boletim Focus ([Focus - Relatório de Mercado \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/focus)) de 14/06/2024

## 6. Considerações finais

A desmobilização do Hospital Metropolitano da Unimed Vale do Aço foi avaliada com foco na melhoria dos índices econômico-financeiros da cooperativa. O imóvel do hospital, estimado em R\$ 150 milhões, serviu como base para uma operação estruturada de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), visando liquidar passivos significativos de empréstimos e financiamentos, totalizando R\$ 104 milhões. Parte deste montante, especificamente R\$ 32 milhões de curto prazo e R\$ 72 milhões de longo prazo, será integralmente quitada.

Essa estratégia não apenas melhora os índices de liquidez e endividamento da Unimed Vale do Aço, mas também reduz suas despesas financeiras significativamente. Em contrapartida, foi estipulado um aluguel líquido mensal de R\$ 1,1 milhão, correspondente a 0,88% do valor do imóvel.

Os resultados financeiros foram positivos:

- 1) No exercício de 2022, a margem de resultado aumentou de 6,5% para 8,7%, representando uma melhora de 34%.
- 2) Em 2023, a simulação da operação elevou a margem de resultado de 4,6% para 8,9%, um aumento substancial de 92% na margem de resultado.
- 3) A análise prospectiva indica que a economia anual com despesas financeiras frente ao aluguel será de aproximadamente R\$ 11,2 milhões ao ano, o que representa uma economia anual de 43% em despesas.
- 4) O resultado líquido médio anual melhorou em cerca de R\$ 10,7 milhões, equivalente a um aumento de 15% no resultado.

Esses resultados demonstram a capacidade da Unimed Vale do Aço de cumprir com o aluguel mensal estipulado para o Fundo Imobiliário

Além disso, o retorno do investimento apresenta retorno de 13,11% ao ano para investidores pessoas físicas e de 11,17% ao ano para pessoas jurídicas, muito superior a um investimento em título do tesouro em período equivalente a duração do fundo, de 8,61% ao ano. O dividend yield também apresenta resultados robustos, com 13,8% ao ano para pessoas físicas e 11,04% ao ano para pessoas jurídicas. Isso evidencia que o retorno sobre o investimento na operação de desmobilização do Hospital Metropolitano e subsequente locação é substancialmente mais vantajoso do que o de um título público de prazo similar.

---

David Maia d'Oliveira – CRC 1MG087995/O-5 'T' SP

Faculdade Unimed

## NOTA 1 – PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA NA UNIMAG DIAGNÓSTICO POR IMAGEM

A UNIMAG objeto social da UNIMAG é a prestação de serviços de diagnóstico por imagem com e sem uso de radiação ionizante, serviços de tomografia, e serviços de ressonância magnética. A participação societária da Unimed Vale do Aço no capital social da UNIMAG é representada pelo percentual de 50%, participação adquirida em outubro de 2022, e configura Investimento em controladas em conjunto.

Em 2023, a UNIMAG realizou 176.712 exames, um aumento de 6,96% em relação ao ano anterior. A demanda excedeu as expectativas, preenchendo as agendas das 7 unidades externas, atendendo beneficiários de mais de 45 convênios e pacientes particulares. Destacou-se o planejamento eficaz no agendamento de exames, focando em resultados e rentabilidade. A introdução de novos exames de cardiologia e a fusão com a Unimed Vale do Aço contribuíram para os resultados positivos. Foram realizados 15.609 ressonâncias e 18.931 tomografias. A clínica manteve altos padrões de qualidade, melhorando o atendimento e o tratamento de queixas via ouvidoria. Como parte da Unimed Vale do Aço, a UNIMAG atingiu bons resultados e satisfação dos colaboradores e resultados econômicos.

Balanço Patrimonial da UNIMAG em dezembro de 2023:

<b>UNIMAG DIAGNÓSTICO POR IMAGEM LTDA</b>			
<b>CNPJ - 23.018.851/0001-67</b>			
<b>BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO</b>			
<b>( VALORES EM R\$ 1)</b>			
<b>ATIVO</b>	<b>Notas Explicativas</b>	<b>SALDO EM 31/12/2023</b>	<b>SALDO EM 31/12/2022</b>
<b>Circulante</b>		<b>5.575.168</b>	<b>1.958.677</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>4</b>	<b>946.185</b>	<b>489.079</b>
Caixa Geral		7.445	14.801
Bancos Conta Movimento		938.740	474.278
<b>Realizável</b>		<b>173.613</b>	<b>108.191</b>
Aplicações Financeiras	<b>5</b>	39.919	9.180
Outros Créditos	<b>6</b>	133.694	99.011
<b>Clientes</b>	<b>7</b>	<b>4.269.823</b>	<b>1.220.254</b>
Duplicatas a Receber		4.269.823	1.220.254
<b>Contas a Receber</b>		<b>25.915</b>	<b>29.915</b>
Depósito Judicial		25.915	29.915
<b>Antecipações</b>		<b>834</b>	<b>833</b>
Antecipações de Impostos		834	833
<b>Adiantamento a Terceiros</b>	<b>8</b>	<b>65.891</b>	<b>-</b>
Adiantamento a Fornecedores		65.891	-
<b>Adiantamento a empregados</b>		<b>-</b>	<b>17.647</b>
Adiantamento de Férias		-	17.647
<b>Impostos e Contribuições a Recuperar</b>	<b>9</b>	<b>92.906</b>	<b>92.758</b>
Impostos a recuperar		92.906	92.758
<b>Não Circulante</b>		<b>21.515.739</b>	<b>21.142.273</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>1.893.354</b>	<b>1.893.353</b>
Unimed Vale do Aço	<b>10</b>	1.893.354	1.893.353
<b>Investimentos</b>		<b>820</b>	<b>300</b>
Participações Societárias		820	300
<b>Imobilizado</b>	<b>11</b>	<b>13.073.553</b>	<b>12.700.609</b>
Imobilizado		21.887.535	24.937.008
(-) Depreciação Acumulada		(8.813.982)	(12.236.399)
<b>Intangível</b>	<b>12</b>	<b>5.127.479</b>	<b>5.127.478</b>
Softwares		5.186.898	5.215.363
(-) Amortização Acumulada		(59.419)	(87.885)
<b>Lucros/Dividendos</b>		<b>1.420.533</b>	<b>1.420.533</b>
Lucros/Dividendos Unimag		1.420.533	1.420.533
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>27.090.906</b>	<b>23.100.950</b>

**UNIMAG DIAGNÓSTICO POR IMAGEM LTDA**  
**CNPJ - 23.018.851/0001-67**  
**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO**  
**( VALORES EM R\$ 1)**

<b>PASSIVO</b>	Notas Explicativas	<b>SALDO EM 31/12/2023</b>	<b>SALDO EM 31/12/2022</b>
<b>Circulante</b>		<b>4.983.302</b>	<b>4.934.417</b>
Fornecedores	13	969.114	839.975
Impostos, Contribuições e Taxas a Recolher	14	470.477	334.250
Contas a Pagar		199.698	216.446
Lucros Distribuídos a pagar	15	1.370.533	1.420.533
Empréstimos Bancários	16	1.596.507	1.720.933
Outras Provisões	17	376.972	402.280
<b>Não Circulante</b>		<b>1.630.824</b>	<b>2.223.251</b>
Empréstimos Bancários	16	965.027	2.223.251
Parcelamento Previdenciário	14	665.797	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>20.476.780</b>	<b>15.943.282</b>
Capital Social Subscrito	18	10.917.324	10.917.324
Outras contas		3.031	3.031
Lucros ou Prejuízos Acumulados		5.022.928	2.578.159
Resultado do Exercício		4.533.497	2.444.768
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>27.090.906</b>	<b>23.100.950</b>

**UNIMAG DIAGNÓSTICO POR IMAGEM LTDA**  
**CNPJ - 23.018.851/0001-67**  
**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EM 31 DEZEMBRO**  
**( VALORES EM R\$ 1)**

	<b>SALDO EM 31/12/2023</b>	<b>SALDO EM 31/12/2022</b>
Receita com Venda de Serviços	25.986.505	21.619.149
Tributos Incidentes s/Receita	(1.747.180)	(1.620.938)
<b>RECEITAS LÍQUIDAS</b>	<b>24.239.325</b>	<b>19.998.211</b>
<b>CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS</b>	<b>(15.291.861)</b>	<b>(14.552.082)</b>
Hospital Ned Fabriciano	(2.848.153)	(2.605.903)
Unidade Hospital Metropolitana	(2.742.973)	(2.429.257)
Unidade Clínica Timóteo	(3.135.082)	(3.260.291)
Unidade Hospitalar Mat. Vital Br	(1.680)	(16.614)
Unidade Clínica Albert Sabin	(580.479)	(674.488)
Unidade NED	(3.617.312)	(3.641.075)
Medicina Nuclear	(920.193)	(904.417)
Hospital José Maria de Moraes	(1.061.862)	(1.020.037)
UPA Cel Fabriciano	(50.412)	-
CEM Raio X	(47.741)	-
Hospital Timóteo Plantão	(285.974)	-
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(2.910.438)</b>	<b>(2.095.192)</b>
ADM Central - Unimag	(2.884.882)	(2.070.868)
Tributárias	(25.556)	(21.273)
Recuperação de Despesas	-	(3.051)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>6.037.026</b>	<b>3.350.937</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(731.321)</b>	<b>(100.847)</b>
Receitas Financeiras	7.702	434.371
Despesas Financeiras	(739.023)	(535.218)
<b>APURAÇÃO IMPOSTO</b>	<b>(772.208)</b>	<b>(805.322)</b>
Provisão IRPJ e CSLL	(772.208)	(805.322)
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>4.533.497</b>	<b>2.444.768</b>

**UNIMAG DIAGNÓSTICO POR IMAGEM LTDA**  
**CNPJ - 23.018.851/0001-67**  
**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO**  
**(VALORES EM R\$ 1)**

Histórico	Capital Social	Outras Contas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>10.917.324</b>	<b>3.031</b>	<b>4.999.899</b>	<b>15.920.254</b>
Ajustes de Exercícios Anteriores			15.694	15.694
Lucros Distribuídos			(2.437.433)	(2.437.433)
Resultado do Exercício			2.444.767	2.444.767
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>10.917.324</b>	<b>3.031</b>	<b>5.022.928</b>	<b>15.943.282</b>
Ajustes de Exercícios Anteriores			-	-
Lucros Distribuídos			-	-
Resultado do Exercício			4.533.497	4.533.497
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>10.917.324</b>	<b>3.031</b>	<b>9.556.425</b>	<b>20.476.780</b>

**UNIMAG DIAGNÓSTICO POR IMAGEM LTDA**  
**CNPJ - 23.018.851/0001-67**  
**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (DFC) EM 31 DE DEZEMBRO**  
**(VALORES EM R\$ 1)**

	<b>SALDO EM</b>	<b>SALDO EM</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
(+) Resgate de Aplicações Financeiras	1.546.674	1.966.249
(+) Recebimento de Serviços Prestados	21.798.815	20.961.714
(+) Recebimento de Outros Créditos	4.000	358.739
(-) Despesas com empregados	(3.517.745)	(2.812.180)
(-) Impostos e Contribuições	(4.175.701)	(21.273)
(-) Fornecedores	(10.498.961)	(12.820.828)
(-) Contas a Pagar	(107.441)	(197.359)
(-) Aplicações Financeiras	(1.515.934)	(2.622.554)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>3.533.707</b>	<b>4.812.507</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
(+) Participação Societárias	520	-
(-) Pagamento de Ativos Imobilizado	(960.222)	(2.685.225)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(959.702)</b>	<b>(2.685.225)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
(+) Empréstimos e Financiamento	392.774	851.266
(-) Amortização de Empréstimos de Financiamentos	(1.666.410)	(1.109.661)
(-) Juros s/ Empréstimo e Financiamentos	(793.263)	(337.860)
(-) Distribuição de Lucros	(50.000)	(1.870.533)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>(2.116.899)</b>	<b>(2.466.787)</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DO CAIXA</b>	<b>457.106</b>	<b>(339.504)</b>
<b>CAIXA SALDO INICIAL</b>	<b>489.079</b>	<b>828.583</b>
<b>CAIXA SALDO FINAL</b>	<b>946.185</b>	<b>489.079</b>
<b>ATIVOS LIVRES NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>833</b>	<b>1.771.356</b>
<b>ATIVOS LIVRES NO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>66.725</b>	<b>833</b>

As informações acima são do Balanço Patrimonial auditado pela Walter & Heuer Auditores Independentes.

Tabela resumo das operações da UNIMAG e Resultado Líquido das operações nos anos de 2022 e 2023:

Indicador	2022	2023
Receitas Líquidas	19.998.211	24.239.325
Custo dos Serviços Prestados	14.552.082	15.291.861
Despesas Administrativas	2.095.192	2.910.438
Resultado Operacional	3.350.937	6.037.026
Resultado Financeiro	- 100.847	- 731.321
Impostos	805.322	772.208
Resultado Líquido	2.444.768	4.533.497
Margem Resultado (%)	12,2%	18,7%

A UNIMAG apresentou receitas anuais de quase R\$ 26 milhões em 2023, com um resultado líquido de R\$ 4,5 milhões, equivalente a uma margem de resultado de 18,7% sobre as receitas da empresa. Isso representa um crescimento de 85% em relação ao resultado de 2022. Essa capacidade de geração de caixa e resultado positivo influencia positivamente os resultados da Unimed Vale do Aço por equivalência patrimonial.

## ANEXO I – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DE EXERCÍCIOS DE 2019 A 2023 DA UNIMED VALE DO AÇO

Trimestre		Operadora		Modalidade		Modalidade Grupo		Porte	
1º trimestre de 2024		359289 - UNIMED VALE DO...		Todos		Todos		Todos	

ATIVO		Valor Final	PASSIVO		Valor Final	DRE		Valor Final
<b>1 - ATIVO</b>		<b>R\$246.980.429,77</b>	<b>2 - PASSIVO</b>		<b>R\$246.980.429,77</b>	<b>3 - RECEITAS</b>		<b>R\$58.720.461,48</b>
<b>12 - ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$111.875.638,74</b>	<b>21 - PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$77.645.638,69</b>	31 - RECEITAS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA A SAÚDE		R\$46.889.821,26
121 - DISPONÍVEL		R\$211.134,30	211 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$22.907.216,62	32 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$2.113.642,47
122 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$19.461.654,54	213 - DÉBITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$323.384,83	33 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$13.263.898,04
123 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES COM PLANOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$13.991.582,82	214 - DÉBITOS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADAS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$513.504,55	34 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OUTRAS ATIVIDADES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$114.107,12
124 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADOS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$11.323.387,59	215 - PROVISÕES		R\$0,00	35 - RECEITAS FINANCEIRAS		R\$595.905,97
126 - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS		R\$8.353.197,37	216 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$16.181.828,10	36 - RECEITAS PATRIMONIAIS		R\$198.585,80
127 - BENS E TÍTULOS A RECEBER		R\$58.434.845,50	217 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$32.223.595,84	<b>4 - DESPESAS</b>		<b>R\$57.795.542,03</b>
128 - DESPESAS ANTECIPADAS		R\$58.107,83	218 - DÉBITOS DIVERSOS		R\$5.348.568,49	41 - EVENTOS INDENIZÁVEIS LÍQUIDOS / SINISTROS RETIDOS		R\$40.218.187,04
129 - CONTA-CORRENTE COM		R\$41.728,79	219 - CONTA-CORRENTE DE COOPERADOS		R\$147.540,26	43 - DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$49.957,23
<b>13 - ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$135.104.791,03</b>	<b>23 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$121.216.310,41</b>	44 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R\$5.118.619,84
131 - REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$20.274.040,43	231 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA A SAÚDE		R\$10.843.821,81	45 - DESPESAS FINANCEIRAS		R\$4.960.083,04
132 - INVESTIMENTOS		R\$33.124.666,76	235 - PROVISÕES		R\$17.093.682,50	46 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$7.391.298,88
133 - IMOBILIZADO		R\$81.418.646,02	236 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$21.215.095,96	47 - DESPESAS PATRIMONIAIS		R\$57.396,00
134 - INTANGÍVEL		R\$287.437,82				<b>Resultado Líquido</b>		<b>R\$717.291,17</b>

Figura 1 – DRE 1 tri 2024 Fonte: Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

Trimestre		Operadora		Modalidade		Modalidade Grupo		Porte	
4º trimestre de 2023		359289 - UNIMED VALE DO...		Todos		Todos		Todos	

ATIVO		Valor Final	PASSIVO		Valor Final	DRE		Valor Final
<b>1 - ATIVO</b>		<b>R\$244.851.909,44</b>	<b>2 - PASSIVO</b>		<b>R\$244.851.909,44</b>	<b>3 - RECEITAS</b>		<b>R\$219.108.578,17</b>
<b>12 - ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$108.892.292,01</b>	<b>21 - PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$75.211.156,12</b>	31 - RECEITAS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA A SAÚDE		R\$181.109.621,47
121 - DISPONÍVEL		R\$3.953.061,98	211 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$23.337.572,16	32 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$7.790.518,13
122 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$2.311.576,23	213 - DÉBITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$329.380,86	33 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$37.378.768,93
123 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES COM PLANOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$12.451.336,71	214 - DÉBITOS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADAS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$458.329,85	34 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OUTRAS ATIVIDADES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$430.747,44
124 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADOS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$11.206.791,18	215 - PROVISÕES		R\$0,00	35 - RECEITAS FINANCEIRAS		R\$3.690.700,83
126 - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS		R\$7.872.276,86	216 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$13.309.792,39	36 - RECEITAS PATRIMONIAIS		R\$5.150.752,51
127 - BENS E TÍTULOS A RECEBER		R\$51.050.819,40	217 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$31.707.327,74	<b>4 - DESPESAS</b>		<b>R\$211.110.193,73</b>
128 - DESPESAS ANTECIPADAS		R\$45.858,75	218 - DÉBITOS DIVERSOS		R\$5.862.171,80	41 - EVENTOS INDENIZÁVEIS LÍQUIDOS / SINISTROS RETIDOS		R\$146.887.559,46
129 - CONTA-CORRENTE COM		R\$570,90	219 - CONTA-CORRENTE DE COOPERADOS		R\$206.581,32	43 - DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$203.839,67
<b>13 - ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$135.959.617,43</b>	<b>23 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$121.620.674,56</b>	44 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R\$15.262.627,94
131 - REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$20.570.681,44	231 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA A SAÚDE		R\$10.975.604,32	45 - DESPESAS FINANCEIRAS		R\$2.841.507,40
132 - INVESTIMENTOS		R\$33.121.346,76	235 - PROVISÕES		R\$17.366.264,14	46 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$25.858.059,26
133 - IMOBILIZADO		R\$81.916.429,54	236 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$21.215.095,96	47 - DESPESAS PATRIMONIAIS		R\$56.600,00
134 - INTANGÍVEL		R\$351.159,69				<b>Resultado Líquido</b>		<b>R\$5.555.808,80</b>

Figura 2 – DRE 2023 Fonte: Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

Trimestre		Operadora		Modalidade		Modalidade Grupo		Porte	
4º trimestre de 2022		359289 - UNIMED VALE DO...		Todos		Todos		Todos	

ATIVO		Valor Final	PASSIVO		Valor Final	DRE		Valor Final
<b>1 - ATIVO</b>		<b>R\$206.376.205,50</b>	<b>2 - PASSIVO</b>		<b>R\$206.376.205,50</b>	<b>3 - RECEITAS</b>		<b>R\$199.741.693,70</b>
<b>12 - ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$77.313.815,39</b>	<b>21 - PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$66.159.560,12</b>	31 - RECEITAS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$171.034.697,76
121 - DISPONÍVEL		R\$2.162.358,68	211 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$21.460.281,26	32 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$4.171.453,93
122 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$19.341.749,00	213 - DÉBITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$800.826,09	33 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$26.811.823,02
123 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES COM PLANOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$8.692.483,43	214 - DÉBITOS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADAS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$474.671,80	34 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OUTRAS ATIVIDADES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$343.403,45
124 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADOS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$6.611.359,51	215 - PROVISÕES		R\$0,00	35 - RECEITAS FINANCEIRAS		R\$3.277.221,77
126 - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS		R\$6.927.546,71	216 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$7.443.097,79	36 - RECEITAS PATRIMONIAIS		R\$3.132.808,53
127 - BENS E TÍTULOS A RECEBER		R\$33.282.227,40	217 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$30.463.043,35	<b>4 - DESPESAS</b>		<b>R\$188.944.299,01</b>
128 - DESPESAS ANTECIPADAS		R\$294.719,96	218 - DÉBITOS DIVERSOS		R\$5.240.073,99	41 - EVENTOS INDENIZÁVEIS LÍQUIDOS / SINISTROS RETIDOS		R\$134.610.902,51
129 - CONTA-CORRENTE COM		R\$1.370,70	219 - CONTA-CORRENTE DE COOPERADOS		R\$277.565,84	43 - DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$1.660.848,30
<b>13 - ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$129.062.390,11</b>	<b>23 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$97.153.988,00</b>	44 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R\$13.096.904,95
131 - REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$19.901.519,16	231 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$10.753.512,85	45 - DESPESAS FINANCEIRAS		R\$18.790.547,24
132 - INVESTIMENTOS		R\$28.687.677,75	235 - PROVISÕES		R\$17.706.112,81	46 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$20.559.071,61
133 - IMOBILIZADO		R\$79.832.019,00	236 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$17.423.976,15	47 - DESPESAS PATRIMONIAIS		R\$26.024,40
134 - INTANGÍVEL		R\$641.174,20				<b>Resultado Líquido</b>		<b>R\$9.856.073,41</b>

Figura 3 – DRE 2022 Fonte: Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

Trimestre		Operadora		Modalidade		Modalidade Grupo		Porte	
4º trimestre de 2021		359289 - UNIMED VALE DO...		Todos		Todos		Todos	

ATIVO		Valor Final	PASSIVO		Valor Final	DRE		Valor Final
<b>1 - ATIVO</b>		<b>R\$161.795.313,60</b>	<b>2 - PASSIVO</b>		<b>R\$161.795.313,60</b>	<b>3 - RECEITAS</b>		<b>R\$166.980.619,06</b>
<b>12 - ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$46.930.931,66</b>	<b>21 - PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$50.093.036,91</b>	31 - RECEITAS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$143.179.090,70
121 - DISPONÍVEL		R\$293.757,94	211 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$19.797.599,82	32 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$8.523.756,78
122 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$18.508.993,77	213 - DÉBITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$3.007.101,08	33 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$27.650.346,28
123 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES COM PLANOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$9.898.710,76	214 - DÉBITOS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADAS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$1.455.958,85	34 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OUTRAS ATIVIDADES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$501.630,98
124 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADOS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$7.555.666,04	215 - PROVISÕES		R\$339,06	35 - RECEITAS FINANCEIRAS		R\$1.537.928,93
125 - DESPESAS DIFERIDAS		R\$602,34	216 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$5.624.481,81	36 - RECEITAS PATRIMONIAIS		R\$3.638.640,91
126 - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS		R\$5.338.533,17	217 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$6.612.038,38	<b>4 - DESPESAS</b>		<b>R\$172.115.821,20</b>
127 - BENS E TÍTULOS A RECEBER		R\$5.094.855,92	218 - DÉBITOS DIVERSOS		R\$13.096.599,21	41 - EVENTOS INDENIZÁVEIS LÍQUIDOS / SINISTROS RETIDOS		R\$119.414.340,66
128 - DESPESAS ANTECIPADAS		R\$225.765,89	219 - CONTA-CORRENTE DE COOPERADOS		R\$498.918,70	43 - DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$1.333.779,15
129 - CONTA-CORRENTE COM		R\$14.045,83	<b>23 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$77.386.209,38</b>	44 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R\$26.150.341,43
<b>13 - ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$114.864.381,94</b>	231 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$10.161.174,34	45 - DESPESAS FINANCEIRAS		R\$6.989.360,89
131 - REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$16.155.619,11	235 - PROVISÕES		R\$15.041.011,61	46 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$18.200.299,70
132 - INVESTIMENTOS		R\$12.156.208,71	236 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$8.133.150,49	47 - DESPESAS PATRIMONIAIS		R\$27.699,37
133 - IMOBILIZADO		R\$85.485.484,46				<b>Resultado Líquido</b>		<b>-R\$4.858.480,16</b>
134 - INTANGÍVEL		R\$1.067.069,66						

Figura 4 – DRE 2021 Fonte: Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

Trimestre		Operadora		Modalidade		Modalidade Grupo		Porte	
4º trimestre de 2020		359289 - UNIMED VALE DO...		Todos		Todos		Todos	

ATIVO		Valor Final	PASSIVO		Valor Final	DRE		Valor Final
<b>1 - ATIVO</b>		<b>R\$154.501.916,98</b>	<b>2 - PASSIVO</b>		<b>R\$154.501.916,98</b>	<b>3 - RECEITAS</b>		<b>R\$154.209.995,62</b>
<b>12 - ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$44.519.273,82</b>	<b>21 - PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$48.517.820,92</b>	31 - RECEITAS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA A SAÚDE		R\$137.382.929,62
121 - DISPONÍVEL		R\$2.794.184,89	211 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$18.955.883,94	32 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$12.358.459,59
122 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$15.502.967,16	213 - DÉBITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$2.728.407,65	33 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$26.936.653,63
123 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES COM PLANOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$8.594.285,18	214 - DÉBITOS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADAS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$1.193.505,12	34 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OUTRAS ATIVIDADES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$524.120,23
124 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADOS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$7.524.182,25	216 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$2.640.790,98	35 - RECEITAS FINANCEIRAS		R\$1.158.030,82
125 - DESPESAS DIFERIDAS		R\$51.802,83	217 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$11.422.920,25	36 - RECEITAS PATRIMONIAIS		R\$1.614.961,37
126 - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS		R\$4.948.565,84	218 - DÉBITOS DIVERSOS		R\$10.545.089,55	<b>4 - DESPESAS</b>		<b>R\$152.204.761,93</b>
127 - BENS E TÍTULOS A RECEBER		R\$4.891.043,96	219 - CONTA-CORRENTE DE COOPERADOS		R\$1.031.223,43	41 - EVENTOS INDENIZÁVEIS LÍQUIDOS / SINISTROS RETIDOS		R\$91.585.175,15
128 - DESPESAS ANTECIPADAS		R\$201.395,08	<b>23 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$66.090.154,64</b>	43 - DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$1.555.801,77
129 - CONTA-CORRENTE COM		R\$10.846,63	231 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$7.786.102,17	44 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R\$30.968.512,32
<b>13 - ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$109.982.643,16</b>	235 - PROVISÕES		R\$16.122.853,49	45 - DESPESAS FINANCEIRAS		R\$10.832.130,82
131 - REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$11.023.911,09	236 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$6.645.772,16	46 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$17.199.181,44
132 - INVESTIMENTOS		R\$10.204.613,53	237 - EMPRÉSTIMOS E		R\$35.535.426,82	47 - DESPESAS PATRIMONIAIS		R\$63.960,43
133 - IMOBILIZADO		R\$87.247.229,32				<b>Resultado Líquido</b>		
134 - INTANGÍVEL		R\$1.506.889,22						<b>-R\$105.695,95</b>

Figura 5 – DRE 2020 Fonte: Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

Trimestre		Operadora		Modalidade		Modalidade Grupo		Porte	
4º trimestre de 2019		359289 - UNIMED VALE DO...		Todos		Todos		Todos	

ATIVO		Valor Final	PASSIVO		Valor Final	DRE		Valor Final
<b>1 - ATIVO</b>		<b>R\$172.036.240,53</b>	<b>2 - PASSIVO</b>		<b>R\$172.036.240,53</b>	<b>3 - RECEITAS</b>		<b>R\$153.541.294,96</b>
<b>12 - ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$61.680.222,91</b>	<b>21 - PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>R\$63.334.035,17</b>	31 - RECEITAS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA A SAÚDE		R\$107.424.835,56
121 - DISPONÍVEL		R\$970.774,00	211 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$24.021.190,15	32 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$10.278.375,10
122 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS		R\$36.242.185,20	213 - DÉBITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$9.948.991,69	33 - OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R\$49.923.243,39
123 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES COM PLANOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$7.477.581,42	214 - DÉBITOS COM OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADAS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$1.042.466,44	34 - (-) TRIBUTOS DIRETOS DE OUTRAS ATIVIDADES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		-R\$62.662,97
124 - CRÉDITOS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE NÃO RELACIONADOS COM PLANOS DE SAÚDE DA OPERADORA		R\$3.313.140,23	216 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$9.678.649,72	35 - RECEITAS FINANCEIRAS		R\$2.568.412,46
125 - DESPESAS DIFERIDAS		R\$154.593,08	217 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS A PAGAR		R\$8.714.584,04	36 - RECEITAS PATRIMONIAIS		R\$3.965.841,62
126 - CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS		R\$3.274.898,23	218 - DÉBITOS DIVERSOS		R\$9.008.210,00	<b>4 - DESPESAS</b>		<b>R\$152.960.887,76</b>
127 - BENS E TÍTULOS A RECEBER		R\$10.115.713,11	219 - CONTA-CORRENTE DE COOPERADOS		R\$919.943,13	41 - EVENTOS INDENIZÁVEIS LÍQUIDOS / SINISTROS RETIDOS		R\$109.542.256,35
128 - DESPESAS ANTECIPADAS		R\$123.129,31	<b>23 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$68.136.756,20</b>	43 - DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO		R\$5.595.688,41
129 - CONTA-CORRENTE COM		R\$8.208,33	231 - PROVISÕES TÉCNICAS DE OPERAÇÕES DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE		R\$5.998.060,39	44 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R\$10.066.262,99
<b>13 - ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>R\$110.356.017,62</b>	235 - PROVISÕES		R\$16.494.555,28	45 - DESPESAS FINANCEIRAS		R\$6.387.491,82
131 - REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R\$9.523.588,71	236 - TRIBUTOS E ENCARGOS SOCIAIS A RECOLHER		R\$1.309.437,24	46 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		R\$20.869.343,13
132 - INVESTIMENTOS		R\$9.926.999,17	237 - EMPRÉSTIMOS E		R\$44.334.703,29	47 - DESPESAS PATRIMONIAIS		R\$499.845,06
133 - IMOBILIZADO		R\$88.949.528,89				<b>Resultado Líquido</b>		
134 - INTANGÍVEL		R\$1.955.900,85						<b>-R\$2.208.051,69</b>

Figura 6 – DRE 2019 Fonte: Painel Econômico-Financeiro da Saúde Suplementar em [Página Inicial — Agência Nacional de Saúde Suplementar \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) (extraído em junho/2024).

## ANEXO II – DADOS BOLETIM FOCUS

Expectativas de Mercado		14 de junho de 2024																						
		2024				2025				2026				2027										
Mediana - Agregado	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comp. semanal *	Resp. **	5 dias úteis	Resp. ***			
	IPCA (variação %)	3,80	3,90	3,96	▲ (6)	155	3,96	122	3,74	3,78	3,80	▲ (7)	151	3,83	120	3,50	3,60	3,60	▬ (2)	136	3,50	3,50	3,50	▬ (50)
PIB Total (variação % sobre ano anterior)	2,05	2,09	2,08	▼ (1)	112	2,08	74	2,00	2,00	2,00	▬ (27)	108	2,00	71	2,00	2,00	2,00	▬ (45)	84	2,00	2,00	2,00	▬ (47)	78
Câmbio (R\$/US\$)	5,04	5,05	5,13	▲ (1)	125	5,15	86	5,05	5,09	5,10	▲ (2)	122	5,15	85	5,10	5,10	5,12	▲ (1)	93	5,10	5,11	5,15	▲ (2)	86
Selic (% a.a)	10,00	10,25	10,50	▲ (1)	147	10,50	109	9,00	9,25	9,50	▲ (3)	144	9,50	108	9,00	9,00	9,00	▬ (5)	123	9,00	9,00	9,00	▬ (4)	115
IGP-M (variação %)	2,47	2,96	3,10	▲ (7)	79	3,16	60	3,80	3,80	3,80	▬ (4)	69	3,81	52	3,75	3,73	3,75	▲ (1)	61	3,65	3,63	3,65	▲ (1)	58
IPCA Administrados (variação %)	4,02	4,00	3,95	▼ (1)	99	3,95	81	3,90	3,85	3,84	▼ (1)	92	3,90	76	3,50	3,50	3,50	▬ (18)	63	3,50	3,50	3,50	▬ (37)	59
Conta corrente (US\$ bilhões)	-32,20	-33,55	-36,20	▼ (5)	22	-36,00	15	-40,00	-41,00	-42,80	▼ (2)	22	-42,00	15	-43,20	-45,00	-45,30	▼ (2)	18	-41,00	-47,80	-48,60	▼ (3)	13
Balança comercial (US\$ bilhões)	82,00	82,51	82,00	▼ (1)	23	80,50	15	76,30	78,00	76,30	▼ (1)	19	76,02	13	80,00	80,00	78,00	▼ (1)	15	85,00	85,50	80,89	▼ (1)	11
Investimento direto no país (US\$ bilhões)	70,00	70,00	70,00	▬ (4)	22	70,00	13	73,50	72,50	73,00	▲ (1)	22	73,00	13	80,00	80,00	80,00	▬ (6)	19	78,00	78,00	80,00	▲ (1)	15
Dívida líquida do setor público (% do PIB)	63,80	63,65	63,68	▲ (1)	24	63,80	16	66,50	66,50	66,50	▬ (6)	24	66,00	16	68,15	68,30	68,45	▲ (1)	22	69,90	70,88	71,14	▲ (1)	20
Resultado primário (% do PIB)	-0,70	-0,70	-0,71	▼ (1)	43	-0,71	27	-0,63	-0,67	-0,60	▲ (1)	41	-0,60	26	-0,50	-0,50	-0,50	▬ (15)	31	-0,30	-0,50	-0,50	▬ (1)	26
Resultado nominal (% do PIB)	-6,90	-7,04	-7,20	▼ (2)	23	-7,30	15	-6,30	-6,39	-6,44	▼ (2)	22	-6,50	15	-5,84	-5,95	-6,00	▼ (1)	20	-5,50	-5,60	-5,85	▼ (1)	16

\* comportamento dos indicadores desde o Focus-Relatório de Mercado anterior; os valores entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento \*\* respondentes nos últimos 30 dias \*\*\* respondentes nos últimos 5 dias úteis

Fonte: [Sistema Expectativas de Mercado \(bcb.gov.br\)](http://sistemaexpectativasdemercado.bcb.gov.br)

## ANEXO III – FÓRMULAS UTILIZADAS

### 1) EBITDA:

$$\text{EBITDA} = \text{Resultado Líquido} - \text{Receitas Financeiras} + \text{Despesas Financeiras} + \text{Depreciação} + \text{Amortização} + \text{Impostos}$$

A fórmula do EBITDA segue a resolução CVM nº 156/2022

### 2) Liquidez Corrente:

$$\text{Liquidez Corrente} = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

A fórmula da liquidez corrente seguida é a do livro “Estrutura e Análise de Balanços - Um Enfoque Econômico-financeiro” de Alexandre Assaf Neto.

### 3) Liquidez Geral:

$$\text{Liquidez Geral} = (\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Realizável a Longo Prazo}) / (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$$

A fórmula da liquidez geral seguida é a do livro “Estrutura e Análise de Balanços - Um Enfoque Econômico-financeiro” de Alexandre Assaf Neto.

### 4) Índice de Endividamento Geral:

$$\text{Índice de Endividamento Geral} = \text{Ativo Total} / (\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante})$$

A fórmula do índice seguida é a do livro “Estrutura e Análise de Balanços - Um Enfoque Econômico-financeiro” de Alexandre Assaf Neto.

ANEXO IV – DADOS DE MERCADO UNIMED VALE DO AÇO

**Beneficiários**

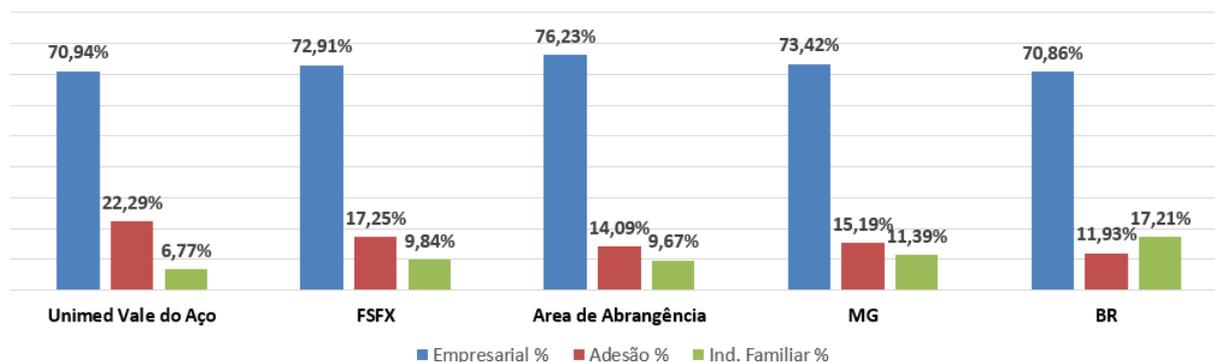
**27,84%** dos beneficiários da área de abrangência correspondem ao Sistema Unimed.

Municípios	Habitantes (IBGE 2022)	Beneficiários (Mar/24)	% de Beneficiários
Ipatinga	227.731	112.085	49%
Coronel Fabriciano	104.736	43.257	41%
Timóteo	81.579	37.837	46%
Santana do Paraíso	44.800	15.682	35%
Belo Oriente	23.928	6.072	25%
Ipaba	17.136	4.122	24%
Antônio Dias	9.219	2.366	26%
Iapu	12.030	1.650	14%
Açucena	8.943	1.270	14%
Mesquita	5.040	1.088	22%
Joanésia	4.329	601	14%
Jaguaraçu	3.092	679	22%
Marliéria	4.592	696	15%
Braúnas	4.441	526	12%
<b>Área de Abrangência</b>	<b>551.596</b>	<b>227.931</b>	<b>41%</b>
<b>Minas Gerais</b>	<b>20.539.989</b>	<b>5.712.219</b>	<b>28%</b>
<b>Brasil</b>	<b>203.080.756</b>	<b>50.939.264</b>	<b>25%</b>



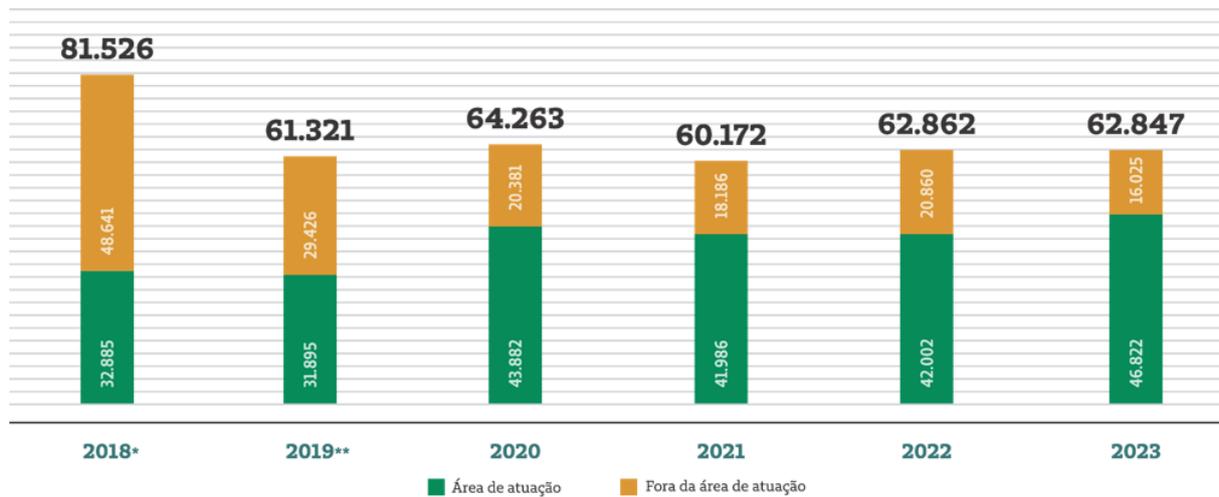
## Planos

A Operadora seguindo as projeções do mercado tem a maior parcela de sua carteira de contratações via Coletivo Empresarial, e está acima da média do mercado nas contratações via Coletivo por Adesão.



## Evolução dos Beneficiários

### Histórico e Projeção de Crescimento de Beneficiários da Unimed Vale do Aço



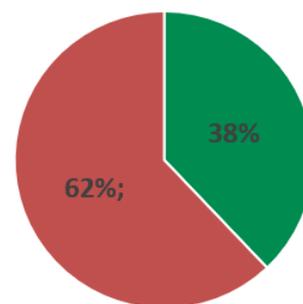
\* Adesão de Carteira Coletivo por Adesão

\*\* Início da estratégia de Higieneização de Carteira

## MKT Share Estadual

**Unimed**s representam 38% do Market Share no Estado de Minas Gerais

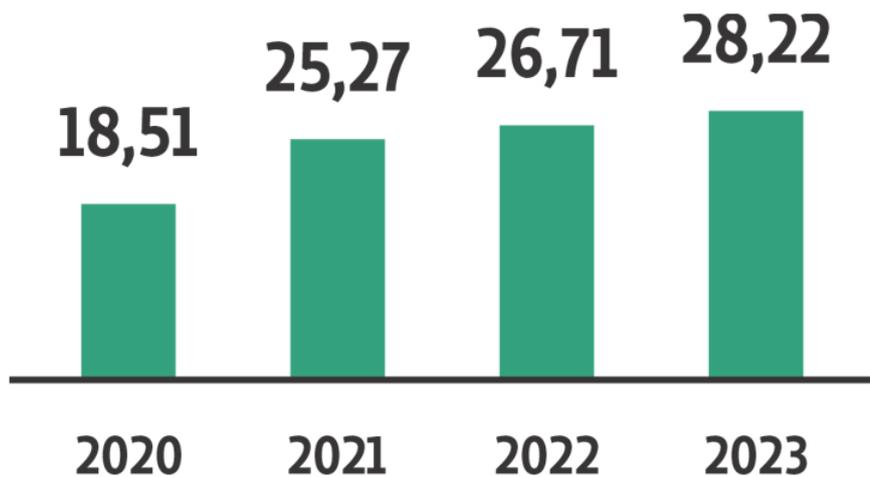
Nº	Operadora	Beneficiários	%
1	UNIMED BELO HORIZONTE	1445861	25,31%
2	HAPVIDA/NOTRE DAME	714846	12,51%
3	BRADESCO SAÚDE	214857	3,76%
4	UNIMED DIVINÓPOLIS	203632	3,56%
5	FSFX	189025	3,31%
6	CENTRAL NACIONAL UNIMED	180085	3,15%
7	UNIMED UBERLÂNDIA	129688	2,27%
8	UNIMED JUIZ DE FORA	109689	1,92%
9	UNIMED UBERABA	100687	1,76%
10	SEGUROS UNIMED	84328	1,48%
11	UNIMED SUL MINEIRA	82045	1,44%
12	SUL AMERICA	78385	1,37%
13	VALE	74807	1,31%
14	UNIMED GOVERNADOR VALADARES	71161	1,25%
15	AMIL	65588	1,15%
16	UNIMED PATOS DE MINAS	63163	1,11%
17	UNIMED NORTE DE MINAS	59772	1,05%
18	CEMIG SAÚDE	56087	0,98%
19	UNIMED VALE DO AÇO	54902	0,96%
20	SANTA CASA JUIZ DE FORA	54321	0,95%



■ Sistema Unimed  
■ Demais Operadora

## MKT Share Área de Atuação

Evolução do MKT Share local (Vale do Aço) do Sistema Unimed



Fonte: Arquivo “Apresentação Dados de mercado compilada UVA V2.pptx”, fornecida pela cooperativa em junho de 2024.

### ANEXO V – HOSPITAL METROPOLITANO

## LOCALIZAÇÃO

### HOSPITAL METROPOLITANO VALE DO AÇO

DESDE 2015 FOI SOLICITADO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS A CONSTRUÇÃO DE UM ACESSO À UNIDADE, TANTO PARA REDUZIR O TRECHO PERCORRIDO PELOS PACIENTES, QUE DEPENDIAM DO TRÁFEGO PELOS BAIRROS MANGUEIRAS E AMARO LANARI, OU PELO CENTRO DE FABRICIANO, COMO PARA EVITAR QUE VEÍCULOS CRUZEM A PISTA DA BR-381 AO PASSAREM POR ATALHOS ALTERNATIVOS...

ESSA ALÇA QUE LIGA O HOSPITAL À RODOVIA FOI INAUGURADA NO ÚLTIMO MÊS FACILITANDO O ACESSO AO HMVA.



Av. Rubens Siqueira Maia, 2030 - Santa Terezinha, Cel. Fabriciano - MG, 35170-460, Brasil, Coronel Fabriciano, Minas Gerais.

Hospital Metropolitan  
Vale do Aço

## ESTRUTURA DE APOIO – REDE INTEGRADA

3 CENTROS DE ESPECIALIDADES E DIAGNÓSTICO

1 UNIDADE DE ONCOLOGIA

2 POSTOS DE COLETA

1 UNIDADE HOSPITALAR COM PRONTO ATENDIMENTO 24 HORAS

MAIS DE 30 ESPECIALIDADES



### HMVA

Área total: 40.150,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 22.438,15 m<sup>2</sup>

Hospital Metropolitan  
Vale do Aço



## CAPACIDADE INSTALADA HMVA



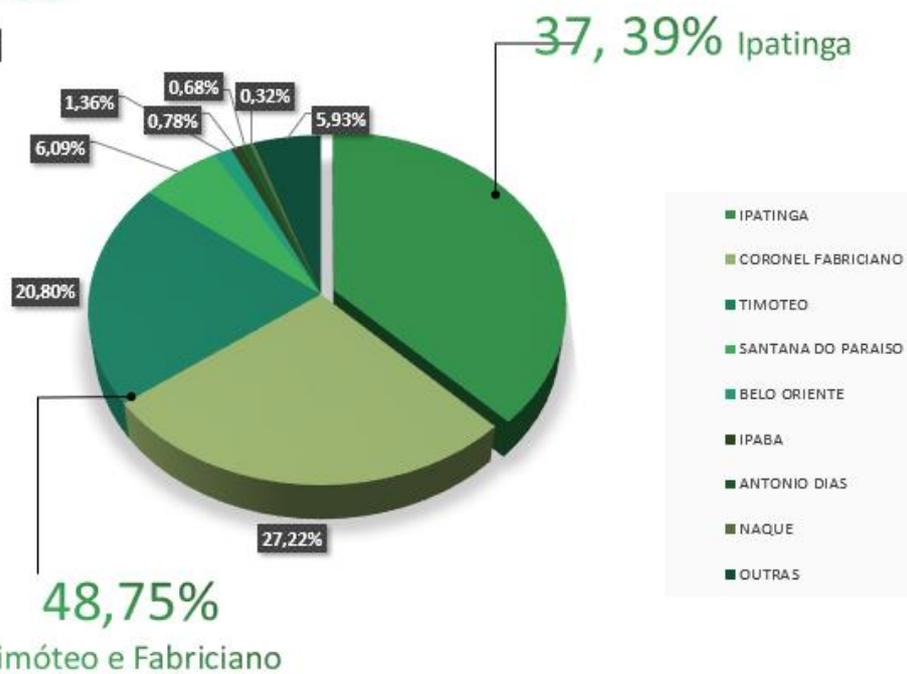
Total de 110 Leitos:

- 10 UTI Adulto
- 34 Cirúrgicos
- 36 Clínicos
- 16 Hospital Dia
- 06 Ginecologia e obstetria
- 06 Pediátricos
- 02 Berçários

Hospital Metropolitano  
Vale do Aço



## ATENDIMENTOS POR ORIGEM



**CERTIFICAÇÕES**  
HOSPITAL METROPOLITANO VALE DO AÇO



**certificado**

HOSPITAL METROPOLITANO UNIMED - HMU  
CNPJ 16.267.823/0001-22

ACREDITADO PLENO

ONAV

**certificado**

HOSPITAL METROPOLITANO VALE DO AÇO - HMVA  
CNPJ 16.267.823/0001-22

ACREDITADO COM EXCELÊNCIA

ONAV

**Líderes IVSB** CERTIFICADO

Unimed Vale do Aço

Latest News



Vitor Saúde Brasil Initiates ICHOM Project Nationwide

Hospital Metropolitano Vale do Aço

Fonte: Arquivo “Apresentação Institucional HMVA V2.pptx”, fornecida pela cooperativa em junho de 2024.

## **ANEXO IV. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

## **CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**

Pelo presente Contrato (conforme abaixo definido) e na melhor forma de direito, as Partes:

- i) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.768.096/0001-24, neste ato representado por seu ADMINISTRADOR doravante denominado “FUNDO; e, de outro lado,
- ii) REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 (“Distribuidora Líder”, conforme aplicável, e, quando em conjunto com o Fundo, as “Partes”);

E, na qualidade de INTERVENIENTES,

- iii) INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, à Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.681.693/0001-59, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.082, de 15 de abril de 2019, aqui representado nos termos do seu contrato social, doravante denominada como (“GESTOR” ou simplesmente “Prestador de Serviço Essencial”), e
- iv) REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificado, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020, na qualidade de administrador do Fundo (“ADMINISTRADOR”).

### **CONSIDERANDO QUE:**

- (i) A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), em seu Anexo Normativo III, estabelece que os administradores de fundos de investimento imobiliário podem contratar, em nome dos respectivos fundos, prestadores de serviço para, dentre outras finalidades, realizar a distribuição das cotas de suas classes;
- (ii) A contratação deve ser feita pelo fundo de investimento imobiliário, representado pelo respectivo administrador fiduciário, a quem cabe a análise e seleção do contratado, com a instituição que realizará a distribuição, com a interveniência do referido administrador dos fundos de investimento;
- (iii) O ADMINISTRADOR é uma pessoa jurídica regularmente constituída e em funcionamento no país, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para administrar fundos de investimento, sendo o administrador do FUNDO;

- (iv) O GESTOR está devidamente autorizado e habilitado pela CVM para gerir carteiras de fundos de investimento, nos termos da legislação vigente, sendo gestor da carteira da classe única do FUNDO;
- (v) o DISTRIBUIDOR é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, regularmente constituída e em funcionamento no país, devidamente autorizada e habilitada para realizar a distribuição de cotas de classes de fundos de investimento; e
- (vi) o DISTRIBUIDOR declara ser e manter-se como Instituição Participante sujeita ao Código de Ofertas Públicas da ANBIMA (“Código de Ofertas”).

As Partes e o GESTOR, por seus representantes legais ao final assinados, resolvem celebrar o presente “Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II” (“Contrato”), que se regerá pela legislação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. O objeto deste Contrato é estabelecer as condições pelas quais o DISTRIBUIDOR prestará o serviço de coordenação, estruturação, colocação e distribuição, em regime de melhores esforços, inicialmente, de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas da 1ª emissão da classe única do FUNDO (“Classe” e “Cotas”, respectivamente), com previsão de Lote Adicional, , todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) e a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante inicial total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por meio de oferta pública realizada sob o rito ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), aprovada nos termos do Ato Conjunto de Deliberação celebrado entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em 02 de julho de 2024.

1.2. No âmbito do serviço de distribuição, o DISTRIBUIDOR distribuirá Cotas de acordo com as disposições estabelecidas neste Contrato e na legislação aplicável.

1.3. O DISTRIBUIDOR prestará serviços de distribuição de Cotas para potenciais investidores, tais como pessoas jurídicas ou físicas, domiciliadas no país ou no exterior, fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo próprio DISTRIBUIDOR ou por partes a ele relacionadas (todos, em conjunto, “Clientes” e, individualmente, “Cliente”), observando-se o respectivo público alvo descrito no regulamento do FUNDO (“Regulamento”) e, se for o caso, o segmento de atuação do DISTRIBUIDOR, respeitado o disposto nas cláusulas 1.3.1 a 1.3.3 abaixo.

1.3.1. Na hipótese de os Clientes serem fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo próprio DISTRIBUIDOR ou por parte a ele relacionada, deverão ser observadas as restrições previstas na regulamentação em vigor, incluindo, mas não se limitando ao disposto na Resolução CVM 175.

- 1.3.2. O DISTRIBUIDOR declara ainda, para os devidos fins, que a remuneração a que faz jus pelos serviços de distribuição de Cotas não se enquadra na vedação prevista na Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas na norma.
- 1.3.3. Tendo em vista o disposto na Cláusula 1.3.2 acima, o DISTRIBUIDOR compromete-se a informar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, previamente, quaisquer Clientes em relação aos quais o recebimento de remuneração pelo DISTRIBUIDOR configuraria infração, de modo que a remuneração de distribuição prevista neste Contrato não incidirá sobre os investimentos dos referidos Clientes na Classe.
- 1.3.4. Caso o ADMINISTRADOR ou o GESTOR venham a sofrer qualquer prejuízo ou punição decorrente do comprovado descumprimento das disposições das Cláusulas 1.3.1 a 1.3.3 acima, o DISTRIBUIDOR deverá indenizá-los em relação aos respectivos prejuízos comprovadamente incorridos.
- 1.4. As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em Imóveis (conforme definido no Regulamento), bem como direitos relativos a imóveis com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo tal aprovação dispensada quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Oferta.
- 1.5. O DISTRIBUIDOR, a seu exclusivo critério, poderá exercer as atividades objeto do presente Contrato por meio de assessores de investimento, sendo certo que o DISTRIBUIDOR responde, perante os Clientes e perante quaisquer terceiros, pelos atos praticados por assessores de investimento por ele contratado.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA DISTRIBUIÇÃO**

- 2.1. O serviço de distribuição a ser prestado pelo DISTRIBUIDOR observará os seguintes termos e condições gerais:
- (i) **Regime de Distribuição:** as Cotas serão distribuídas nos termos do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos do Art. 28, inciso IV da Resolução CVM 160, pelo DISTRIBUIDOR;
  - (ii) **Escrituração:** O serviço de tesouraria, controladoria e escrituração das Cotas será realizado pelo ADMINISTRADOR;
  - (iii) **Público-Alvo das Ofertas:** a Oferta será destinada a investidores em geral;
  - (iv) **Procedimento de Subscrição:** as Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas mediante assinaturas de boletins de subscrição, conforme aplicável, por meio dos quais os investidores obrigam-

se-ão pela integralização das Cotas subscritas. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da Oferta.

(v) **Integralização das Cotas:** as Cotas deverão ser integralizadas pelo respectivo Preço de Integralização (conforme definido no Regulamento) a partir do início da distribuição, observado o prazo de distribuição previsto no Art. 48 da Resolução CVM 160;

(vi) **Plano de Distribuição:** o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo;

(vii) **Limitações à negociação:** em virtude do público-alvo da Classe, e do registro da Oferta pelo rito ordinário, não há limitações à negociação;

2.2. O DISTRIBUIDOR deverá realizar a distribuição pública das Cotas no âmbito da Oferta de acordo com os termos deste Contrato de Distribuição, do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

2.3. O prazo de distribuição das Cotas é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, caso a totalidade das Cotas seja colocada junto aos investidores ou antes do referido prazo por decisão do DISTRIBUIDOR, observados os termos deste Contrato de Distribuição. A Oferta será encerrada (i) ao término do Período de Distribuição; (ii) com a colocação da totalidade das Cotas ou o cancelamento do saldo de Cotas não colocado, no caso de distribuição parcial; ou (iii) por decisão do DISTRIBUIDOR, observado o disposto neste Contrato de Distribuição. Encerrada a Oferta, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento pelo DISTRIBUIDOR, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – REMUNERAÇÃO**

3.1. Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas, o DISTRIBUIDOR será remunerado diretamente pela Classe, conforme disposto no Anexo I.

3.1.1. Eventuais Instituições Consorciadas (conforme abaixo definido) que aderirem a este Contrato receberão a remuneração pela prestação dos respectivos Termos de Adesão (conforme abaixo definido).

3.2. É de inteira responsabilidade do DISTRIBUIDOR ou da Instituição Consorciada, conforme o caso, o recolhimento de toda e qualquer taxa, tributo ou contribuição, devida a qualquer esfera da administração pública, que incida ou venha a incidir sobre a remuneração decorrente da prestação de serviços ora contratados.

### **CLÁUSULA QUARTA – RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DAS PARTES**

4.1. O DISTRIBUIDOR obriga-se a:

- (i) responder pela distribuição de Cotas perante seus Clientes, a CVM e a ANBIMA, nos termos deste Contrato, do Código de Ofertas e da regulamentação em vigor.
- (ii) avaliar, em conjunto com o Fundo e o Gestor, a viabilidade da Oferta e suas condições, bem como assessorá-los no que for necessário para a realização da respectiva Oferta;
- (iii) solicitar, em conjunto com o Fundo e os Prestadores de Serviços Essenciais, o registro de cada Oferta perante a CVM e a B3, devidamente instruído com todos os documentos e formulários previstos na Resolução CVM 160, de acordo com informações fornecidas pelo FUNDO e pelo GESTOR, e assessorá-los em todas as etapas de cada Oferta;
- (iv) formar o consórcio de distribuição, mediante a contratação de Instituições Participantes, se for o caso;
- (v) divulgar, quando exigido pela Resolução CVM 60, os avisos nela previstos;
- (vi) acompanhar e controlar o plano de distribuição da Oferta;
- (vii) suspender a Oferta na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro da Oferta pela CVM, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do referido registro, sendo certo que o prazo de suspensão não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada, aplicando-se ainda o procedimento previsto no Art. 71 da Resolução CVM 160;
- (viii) cancelar a Oferta caso o fato ou irregularidade que tenha levado à suspensão da Oferta, conforme item (vii) acima, não tenha sido sanado;
- (ix) sem prejuízo do disposto no item (viii) acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que deve verificar se a ocorrência do fato ou da irregularidade é sanável, nos termos do Art. 70 da Resolução CVM 160;
- (x) realizar a distribuição de Cotas de forma identificada ou por meio do mecanismo de Subscrição por Conta e Ordem, ao qual aplicam-se as disposições estabelecidas no Anexo II ao presente Contrato.
- (xi) dar conhecimento aos Clientes, na forma que julgar pertinente, desde que acessível a estes, conforme o caso e respeitadas as restrições relativas ao recebimento de remuneração, conforme previstas na regulamentação em vigor e mencionadas no presente Contrato, em especial nas Cláusulas 1.3 a 1.3.4 acima:
  - a) que o DISTRIBUIDOR pode receber remuneração a título de prestação de serviços de distribuição das Cotas em que os Clientes aplicarão seus recursos;
  - b) que o ADMINISTRADOR, GESTOR, ou partes a eles relacionadas, podem receber remuneração pela alocação dos recursos dos FUNDOS nos fundos investidos; e
  - c) que, em ambos os casos, esta remuneração pode ser diferenciada em função dos diversos fundos de investimento recebendo aplicações.
- (xii) a obter e enviar imediatamente ao ADMINISTRADOR todos os documentos cadastrais dos Clientes exigidos por lei ou regulamentação em vigor, incluindo, mas não se limitando, a ficha cadastral, termo de adesão e ciência de riscos, nos termos da Resolução CVM 175, e formulário de suitability, todos devidamente preenchidos e assinados, sempre anteriormente à primeira captação de recursos para o FUNDO ou quando forem atualizados, conforme modelos fornecidos pelo ADMINISTRADOR.
- (xiii) a cumprir todas as regras e determinações dos órgãos reguladores e autorreguladores no que se refere à identidade dos potenciais Clientes que indicar para as aplicações nos fundos, atuando com a máxima diligência na sua seleção dos Clientes, declarando, neste ato, conhecer e atender a íntegra da legislação sobre fundos de investimento, em especial:

- a) as regras de adequação dos investimentos ofertados aos seus Clientes (suitability), adotando procedimentos formais que possibilitem verificar a adequação dos FUNDOS ao perfil de investimentos de seus Clientes, coletando informações dos clientes que demonstrem sua situação financeira, experiência em matéria de investimento e os objetivos de investimento, visando definir o perfil de investimento de cada um de seus Clientes, devendo dedicar especial atenção aos que estejam sujeitos à regulamentação específica sobre a alocação de seus respectivos investimentos, empregando toda diligência e cuidado necessários para evitar que estes Clientes ingressem em fundos de investimento que não atendam aos requisitos regulatórios a eles aplicáveis;
  - b) as regras de prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e de financiamento ao terrorismo (“PLDFT”), empregando toda a diligência necessária para verificar a origem e natureza dos recursos dos Clientes, em consonância com a legislação aplicável.
- (xiv) entregar ao ADMINISTRADOR cópias e documentos estabelecidos neste Contrato, assumindo integral e exclusiva responsabilidade pela obtenção, regularidade e guarda da documentação cadastral dos Clientes, conforme legislação vigente, mantendo tais informações atualizadas e comunicando ao ADMINISTRADOR eventuais alterações que tiver conhecimento.
- (xv) comunicar ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, por escrito, reclamação de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, apresentada por autoridade judicial ou fiscalizadora, terceiro, entidade de proteção de consumidores ou, ainda, alguém do público destinatário da publicidade relativa ao FUNDO, que possa, direta ou indiretamente, prejudicar a imagem ou os interesses dos FUNDOS, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, observado que:
- a) a comunicação deverá ser feita imediatamente após o DISTRIBUIDOR tomar conhecimento da reclamação, sobretudo quando estiverem sujeitas a prazos decadenciais, prescricionais ou preclusivos;
  - b) o DISTRIBUIDOR, nos limites de sua competência, fornecerá ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR todos os subsídios necessários à defesa dos interesses do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR relacionados com a reclamação ou ação acima referidas.
- (xvi) responder pelas consequências das informações que fornecer ou procedimentos que adotar em desacordo com as disposições deste Contrato e Regulamento.
- (xvii) utilizar corretamente todas e quaisquer informações que lhe forem fornecidas pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR, assegurando que não haverá distorção ou modificação de conceitos apresentados na documentação do FUNDO, declarando, ademais, que não modificará nem fará qualquer alteração, de qualquer espécie, nos documentos, eletrônicos ou não, que lhe forem encaminhados, incluindo, mas não se limitando, os padrões de regulamento, lâmina de informações essenciais (quando aplicável) e demais documentos do FUNDO.

4.2. O DISTRIBUIDOR declara conhecer o inteiro teor do Regulamento e demais documentos do FUNDO, incluindo, sem limitação, a política de investimentos, as regras atinentes à aplicação e resgate de cotas, os riscos envolvidos e as taxas de administração e performance, bem como as demais taxas e despesas praticadas pelo FUNDO, obrigando-se ainda a informá-las com total clareza aos Clientes.

4.3. O DISTRIBUIDOR deverá disponibilizar ao investidor todas as informações e documentos do FUNDO, em versão atualizada, bem como informações sobre o serviço de atendimento a ele destinado.

4.4. O ADMINISTRADOR obriga-se a disponibilizar ao DISTRIBUIDOR toda a documentação relativa ao FUNDO que deva ser disponibilizada aos Clientes por ocasião da distribuição das Cotas,

incluindo Regulamento, formulário de informações complementares, termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, lâmina de informações essenciais, se aplicável, e outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, obrigando-se o ADMINISTRADOR, inclusive, a disponibilizar ao DISTRIBUIDOR as novas versões de tais documentos.

4.5. O GESTOR obriga-se a:

- (i) avaliar, em conjunto com o ADMINISTRADOR, a viabilidade de cada Oferta e suas condições;
- (ii) abster-se de prometer aos investidores rentabilidade mínima ou fictícia para as aplicações no Fundo;
- (iii) responsabilizar-se pela veracidade, consistência, qualidade, precisão, atualidade e suficiência das informações fornecidas ao DISTRIBUIDOR e/ou ao mercado no âmbito de cada Oferta;
- (iv) indicar e colocar à disposição do DISTRIBUIDOR, nas datas previamente acordadas, membros de sua administração, sócios e/ou empregados e para apresentações e esclarecimentos durante o período de marketing da operação (roadshow), caso adotado;
- (v) abster-se, até o envio do Anúncio de Encerramento à CVM, de dar publicidade à Oferta, inclusive por meio de manifestações a respeito do Fundo, salvo pelas exceções previstas no Art. 11 e seguintes da Resolução CVM 160; e
- (vi) fornecer ao DISTRIBUIDOR, sempre que solicitado e em tempo hábil, todos os documentos e informações necessários à elaboração dos documentos da Oferta;
- (vii) cumprir integralmente suas obrigações previstas na legislação e regulamentação vigentes, bem como todos os termos e condições estabelecidos no Regulamento, neste Contrato e em todos os demais documentos relacionados à cada Oferta, conforme aplicáveis;
- (viii) obter todas as autorizações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação e transparência dos negócios descritos neste Contrato;
- (ix) abster-se de se manifestar na mídia sobre as Ofertas ou sobre o Fundo, nos termos do Art. 11, *caput*, da Resolução CVM 160;
- (x) responsabilizar-se pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao Coordenador Líder e/ou ao mercado no âmbito de cada Oferta;
- (xi) comunicar o Coordenador Líder qualquer ato ou fato relevante que tenha conhecimento que possa afetar a decisão, por parte de investidores, de adquirir as Cotas, eximindo o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade pelo não cumprimento do aqui previsto.

4.6. Cada uma das PARTES e INTERVENIENTES responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste Contrato.

4.7. O DISTRIBUIDOR responderá perante o ADMINISTRADOR, o GESTOR, os FUNDOS e os Clientes pelos eventuais prejuízos comprovadamente causados, decorrentes de ação ou omissão na

execução dos serviços de distribuição objeto deste Contrato, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do FUNDO e/ou dos Clientes.

4.8. Caso o DISTRIBUIDOR venha a sofrer prejuízos comprovadamente causados por ação ou omissão do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, decorrente das obrigações previstas neste Contrato, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, no limite de suas respectivas responsabilidades estabelecidas neste Contrato e na legislação vigente, responsabilizar-se-ão por indenizar o DISTRIBUIDOR pelos comprovados prejuízos, multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes.

4.9. O GESTOR obriga-se a manter saldo suficiente nos FUNDOS para pagamento da remuneração do DISTRIBUIDOR, conforme detalhado no Anexo I. Na hipótese de insuficiência de saldo que não permita ao FUNDO realizar o pagamento da remuneração do DISTRIBUIDOR, o GESTOR obriga-se a assumir imediatamente o pagamento da referida remuneração, podendo o principal ser reembolsado pelo FUNDO futuramente, porém respondendo por qualquer multa e/ou valor que venha a ser cobrado ou gerado, não importando a natureza deste, em razão de atraso no referido pagamento.

4.10. As PARTES devem cumprir todas as medidas estabelecidas nas resoluções sancionatórias do CSNU ou as designações de seus comitês de sanções que determinem a indisponibilidade de ativos, de quaisquer valores, de titularidade, direta ou indireta, de pessoas naturais, de pessoas jurídicas ou de entidades, nos termos da legislação e da regulamentação em vigor, sem prejuízo do dever de cumprir determinações judiciais de indisponibilidade.

4.11. A fim de atender às exigências do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, o DISTRIBUIDOR declara ter ciência de que o ADMINISTRADOR submeterá o DISTRIBUIDOR à avaliação periódica através de um processo de “Due Diligence”.

#### **CLÁUSULA QUINTA - INEXISTÊNCIA DE EXCLUSIVIDADE**

5.1. O presente Contrato não é firmado em caráter de exclusividade para qualquer das Partes. Dessa forma, tanto os FUNDO e o ADMINISTRADOR quanto o DISTRIBUIDOR poderão livremente contratar com terceiras operações com as mesmas características da presente, sem com isso infringir qualquer disposição deste Contrato.

5.2. É igualmente permitido ao ADMINISTRADOR, independentemente da celebração do presente Contrato, a promoção, divulgação e distribuição de Cotas para toda e qualquer pessoa física ou jurídica, seja diretamente ou por terceiros devidamente autorizados.

#### **CLÁUSULA SEXTA – RESPONSABILIDADES**

6.1. O presente Contrato tem por objeto exclusivo a distribuição de Cotas pelo DISTRIBUIDOR, cabendo ao ADMINISTRADOR, exclusivamente, a administração do FUNDO, compreendendo todo o processamento do ativo e do passivo do FUNDO, contabilidade, aplicação dos recursos das respectivas carteiras e demais direitos e obrigações decorrentes da função de administradora. Permanece o ADMINISTRADOR, portanto, como único responsável perante os CLIENTES e perante os órgãos

fiscalizadores competentes pelo cumprimento das obrigações principais e acessórias que, nessa condição, lhe são atribuídas pelos normativos do BACEN e da CVM, respectivo Regulamento e legislação pertinente, estabelecendo-se entre o ADMINISTRADOR e os CLIENTES, com exclusividade, o relacionamento obrigacional direto decorrente da propriedade das cotas do FUNDO pelos CLIENTES.

6.2. A relação obrigacional referida no item 6.1 tem início com a efetiva entrega dos recursos pelos CLIENTES ao ADMINISTRADOR. O DISTRIBUIDOR compromete-se, desde já, a manter o ADMINISTRADOR, seus acionistas, administradores, diretores e/ou prepostos isentos e a indenizá-los por eventuais perdas, danos, despesas, questionamentos, reclamações ou demandas, de qualquer natureza, desde que devidamente comprovadas, de CLIENTES ou terceiros (i) que tenham recebido informações do DISTRIBUIDOR em relação ao FUNDO distintas das constantes no Regulamento e lâmina do FUNDO, se houver, e quaisquer materiais de venda produzidos pelo ADMINISTRADOR; (ii) que tenham entregue recursos destinados à aplicação no FUNDO diretamente ao DISTRIBUIDOR e (iii) que tenham sido lesados direta ou indiretamente por atos culposos e/ou dolosos do DISTRIBUIDOR realizados em descumprimento ao disposto neste Contrato e na legislação em vigor.

6.3. A celebração do presente Contrato não constitui nem caracteriza qualquer forma de parceria entre o ADMINISTRADOR e o DISTRIBUIDOR, nem tampouco qualquer forma de incentivo para que os CLIENTES do DISTRIBUIDOR direcionem seus recursos ao FUNDO. Caberá ao DISTRIBUIDOR, sempre e com exclusividade, analisar as melhores oportunidades de investimento a serem oferecidas a seus CLIENTES, e alertá-los sobre eventuais riscos a que estão sujeitos tais CLIENTES.

6.4. O cumprimento, pelo DISTRIBUIDOR, das obrigações previstas neste Contrato em relação à efetiva distribuição de cada Oferta é condicionado à integral satisfação das condições precedentes elencadas no item 6.5 abaixo (“Condições Precedentes”), as quais serão verificadas em relação a cada Oferta individualmente, e deverão se concretizar antes do início da respectiva Oferta.

6.5. Serão consideradas pelo Coordenador Líder as seguintes Condições Precedentes:

- (i) fornecimento, até a data da primeira liquidação de cotas da classe única do Fundo no âmbito da Oferta, pelo FUNDO ao DISTRIBUIDOR, de quaisquer documentos necessários para a obtenção pelo DISTRIBUIDOR de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos Serviços, incluindo, mas não se limitando, a aprovação pelo Compliance, *know your client*, Comitê de Crédito, Comitê de Produtos do DISTRIBUIDOR;
- (ii) conclusão satisfatória de processo de diligência legal;
- (iii) obtenção e entrega pelo FUNDO ao DISTRIBUIDOR de todas as autorizações eventualmente necessárias à realização e efetivação da Oferta;
- (iv) negociação e assinatura dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta;
- (v) não ocorrência, desde a data de assinatura da presente Proposta, de quaisquer crises econômicas ou alterações no mercado financeiro ou de capitais no Brasil ou no exterior, que possa afetar as perspectivas com relação à Oferta e/ou FUNDO;

- (vi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta; e
- (vii) A realização de *bringdown due diligence call* e/ou assinatura de questionário de *bringdown due diligence*, de forma satisfatória ao DISTRIBUIDOR e aos assessores legais, previamente (a) ao registro da Oferta junto à CVM; e (b) à liquidação financeira da Oferta.

6.6. A verificação do atendimento das Condições Precedentes em relação a cada Oferta será feita pelo DISTRIBUIDOR, a seu exclusivo critério, sendo consideradas condições suspensivas nos termos do Art. 125 do Código Civil.

6.7. Na hipótese da não satisfação de uma ou mais Condições Precedentes, o DISTRIBUIDOR poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o DISTRIBUIDOR decida pela não continuidade da Oferta, este Contrato estará rescindido de pleno direito, não cabendo o pagamento da Remuneração acordada nos termos do Anexo I.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONFIDENCIALIDADE**

7.1. As PARTES e INTERVENIENTES, por si, seus empregados e prepostos, sob as penas da lei, manterão o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais PARTES e INTERVENIENTES, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, em decorrência da presente contratação. A inobservância do disposto nesta cláusula poderá acarretar sanções legais, respondendo, a PARTE ou o INTERVENIENTE que der causa à violação, no âmbito civil e criminal, salvo quando a divulgação for imposta por lei, por ordem judicial, pelo poder público competente ou por órgão autorregulador.

7.2. Excluem-se do escopo desta cláusula as informações: (i) de domínio público; (ii) as que já eram do conhecimento da PARTE receptora; e (iii) as informações cuja revelação seja autorizada, por escrito, prévia e expressamente, pela PARTE proprietária das informações.

7.3. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade, prevista nesta cláusula, subsistirá à rescisão ou ao término do presente Contrato, pelo prazo de 2 (dois) anos.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DISTRIBUIÇÃO, DIVULGAÇÃO E PROPAGANDA DO FUNDO**

8.1. Todo material técnico, publicitário e de propaganda institucional, tais como folders, apresentações, propagandas em qualquer veículo de mídia, inclusive redes de televisão aberta ou a cabo, publicações em periódicos, divulgação via internet, ou quaisquer outros, serão elaborados pelo DISTRIBUIDOR dentro dos limites de sua competência e serão custeados pelo FUNDO.

8.2. A elaboração pelo DISTRIBUIDOR de qualquer material técnico, publicitário e de propaganda institucional deve respeitar o disposto nas normas da CVM e nas normas expedidas pela ANBIMA.

8.2.1. Todo o material publicitário, material técnico ou propaganda institucional do FUNDO é de responsabilidade de quem o divulga, em conformidade com o estabelecido no Código de Ofertas Públicas.

8.3. As PARTES e INTERVENIENTES somente poderão utilizar as marcas de propriedade da outra PARTE ou INTERVENIENTES mediante autorização expressa e nos limites por ela estabelecidos, sem prejuízo da possibilidade de inclusão, por qualquer das PARTES ou INTERVENIENTES, da denominação da outra PARTE ou INTERVENIENTE nos materiais em que tal inclusão seja requerida pela legislação e regulamentação em vigor.

8.3.1. É vedada a utilização da denominação social no todo ou em parte do ADMINISTRADOR nos nomes do FUNDO, salvo se autorizado expressamente por esta.

### **CLÁUSULA NONA – DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES**

9.1. O DISTRIBUIDOR poderá contratar instituições intermediárias autorizadas a distribuir cotas de classes de fundos de investimento, nos termos da regulamentação aplicável (“Instituições Consorciadas” e, quando referidos em conjunto com o DISTRIBUIDOR, indistintamente, “Instituições Intermediárias”), para assessorar e/ou participar da colocação das Cotas no âmbito das ofertas públicas, através da celebração de termos específicos de adesão a este Contrato (“Termo de Adesão”).

9.2. O Termo de Adesão deverá regular a participação das Instituições Consorciadas, sem prejuízo da observância dos termos e condições estabelecidos no presente Contrato que forem aplicáveis a tais Instituições Consorciadas.

9.3. Caso qualquer das Instituições Consorciadas tenha violado, durante uma oferta pública, os termos e condições deste Contrato e/ou do Termo de Adesão e/ou qualquer dispositivo da regulamentação aplicável, o DISTRIBUIDOR deverá, imediatamente após tomar ciência de tal violação, rescindir o respectivo Termo de Adesão com relação à Instituição Consorciada de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

9.4. Observadas os termos previstos neste Contrato, bem como as disposições da legislação e da regulamentação aplicáveis, o GESTOR poderá, após assinatura do respectivo Termo de Adesão, atuar na distribuição de Cotas, desde que esteja devidamente habilitado para tanto nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que a procura de Investidores pelo GESTOR deve ser precedida (i) de comunicação deste ao DISTRIBUIDOR, informando o número de Investidores a serem procurados, bem como o número máximo de subscrições a serem aceitas; e (ii) de confirmação do DISTRIBUIDOR quanto à possibilidade de se realizar a busca por novos Investidores pretendida e de se aceitar novos subscritores. Não é permitido ao GESTOR atuar nos termos do Anexo II deste Contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA E RESCISÃO**

10.1. O presente Contrato é celebrado por prazo indeterminado, a partir da data de sua assinatura.

10.2. Qualquer das PARTES que firma o presente Contrato poderá rescindi-lo, a qualquer momento, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio, por escrito e sob protocolo, expedido com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, devendo todas as obrigações serem saldadas neste prazo.

10.2.1. Na hipótese de distribuição sob a modalidade conta e ordem, aplicam-se adicionalmente às disposições aqui contidas, aquelas estabelecidas nos itens 1.11. e seguintes do Anexo II.

10.3. A rescisão deste Contrato (item 10.2), não gerará qualquer prejuízo para os Clientes, que poderão permanecer como investidores, ficando o respectivo FUNDO obrigado ao pagamento da remuneração do DISTRIBUIDOR durante o prazo previsto no Anexo I, mantidas as condições neles estabelecidas, salvo nos casos dos itens 10.4 e 10.5 abaixo, quando o DISTRIBUIDOR for a parte que der causa à rescisão, hipóteses em que sua remuneração não será mais devida.

10.4. Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das hipóteses abaixo mencionadas:

- (i) decretação de falência, recuperação extrajudicial, recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária do DISTRIBUIDOR;
- (ii) liquidação do FUNDO por deliberação de assembleia geral de cotistas e/ou por resgate total de Cotas; e
- (iii) se o DISTRIBUIDOR perder a qualificação que o habilita para prestar os serviços objeto deste Contrato;
- (iv) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o objeto do presente Contrato; e
- (v) inadimplemento de qualquer das Condições Precedentes, nos termos da Cláusula 6.5 acima.

10.5. O inadimplemento de qualquer das cláusulas deste Contrato, não sanado satisfatoriamente pela PARTE e/ou INTERVENIENTE no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação da violação que lhe for feita por qualquer das demais PARTES, facultará à PARTE inocente o direito de denunciar o presente Contrato após a ocorrência do fato, sem necessidade de observância do prazo de 30 (trinta) dias indicado no item 10.2 acima, mediante simples notificação às PARTES e INTERVENIENTES.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INEXISTÊNCIA DE VÍNCULOS EMPREGATÍCIOS E SOCIETÁRIOS**

11.1. As Partes, para com o GESTOR, não manterão qualquer vínculo empregatício com funcionários, dirigentes e/ou prepostos, nem tampouco se estabelecerá qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma das Partes e do GESTOR, particularmente e com exclusividade, o cumprimento de suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais e previdenciárias, na forma da legislação em vigor.

11.2. Quaisquer valores que venham a ser imputados a uma das Partes ou ao GESTOR pelo funcionário, dirigente, preposto ou contratado pela outra Parte ser-lhe-á ressarcido pela referida Parte à qual pertence o referido funcionário, dirigente, preposto ou contratado.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - TRIBUTOS E DESPESAS**

12.1. É de inteira responsabilidade do DISTRIBUIDOR o pagamento de todos os gastos e despesas por ele incorridos no desempenho de suas obrigações e atividades.

12.2. O objeto deste Contrato, bem como o recolhimento de todo e qualquer tributo devido a qualquer esfera da administração pública, que incida ou venha a incidir sobre este Contrato. É também de responsabilidade do DISTRIBUIDOR a emissão de Nota Fiscal de Serviços, Nota Fiscal-Fatura de Serviços ou fornecimento de qualquer outro documento exigido pela Administração Municipal, a fim de eximir o FUNDO de eventual responsabilidade sobre a retenção e recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), incidente sobre as atividades objeto deste Contrato. É permitido, ao FUNDO, condicionar o pagamento do DISTRIBUIDOR à emissão ou fornecimento dos documentos referidos nesta cláusula.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das PARTES e/ou INTERVENIENTES.

13.2. Todas as notificações e intimações entre as PARTES e INTERVENIENTES deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma PARTE ou INTERVENIENTE às demais.

13.3. Ressalvadas as autorizações expressas previstas nesse Contrato, os serviços prestados pelo DISTRIBUIDOR ao FUNDO, nos termos deste Contrato não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros.

13.4. Se qualquer das PARTES e/ou INTERVENIENTE, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste Contrato, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste Contrato. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito.

13.5. O presente Contrato constitui o acordo integral entre as PARTES e os INTERVENIENTES, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as PARTES e os INTERVENIENTES.

13.6. Fica ajustado entre as PARTES que este Contrato, bem como seus eventuais instrumentos aditivos, poderão ser assinados digitalmente, conforme faculta a legislação vigente, desde que presentes os requisitos legais para essa modalidade de assinatura.

13.7. A fim de garantir a validade e a veracidade deste Contrato e seus eventuais aditivos firmados por meio de assinatura digital, as PARTES responsabilizam-se por todas e quaisquer informações

prestadas umas às outras. As PARTES comprometem-se, ainda, a informar e enviar umas às outras toda a sua documentação devidamente atualizada, sempre que houver qualquer alteração e/ou atualização, incluindo, mas não se limitando à lista de procuradores e/ou representantes legais, necessários a comprovar os poderes para representação.

13.8. O presente contrato obriga as PARTES e INTERVENIENTES e seus sucessores a qualquer título.

13.9. As PARTES e os INTERVENIENTES concordam que a assinatura eletrônica é uma forma válida de expressar consentimento e manifestação de vontade, conforme previsto na legislação brasileira e, portanto, o presente Acordo poderá ser assinado eletronicamente, estando as PARTES e o INTERVENIENTE desde já de acordo com essa forma de assinatura, reconhecendo que o presente documento, quando assinado eletronicamente, é válido para todos os fins e efeitos de direito, bem como que a ferramenta eventualmente e oportunamente adotada pelas PARTES e os INTERVENIENTES para assinatura eletrônica permite devidamente a evidenciação de autoria e integridade de documentos assinados em forma eletrônica.

13.10. As PARTES convencionam que o DISTRIBUIDOR e/ou empresa especializada de auditoria independente indicada por este, a seu exclusivo critério, poderá realizar auditoria nos documentos das PARTES relativos a este Contrato, devendo tal auditoria ocorrer semestralmente ou em período menor, conforme conveniência do DISTRIBUIDOR, desde que seja previamente informado as PARTES, expressamente e por escrito.

13.11. As Partes elegem o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do presente Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 1 (uma) via de igual forma e teor, para um só efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas e qualificadas.

São Paulo, 15 de julho de 2024.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]*

[Página de assinatura do “CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II”, celebrado entre Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II e Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com a interveniência e anuência da Investcoop Asset Management LTDA., datado de 15 de julho de 2024]

Partes:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**  
representado por sua administradora, Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome: Ramon Pessoa Dantas

Cargo: Diretor de Administração Fiduciária

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome: Ramon Pessoa Dantas

Cargo: Diretor de Administração Fiduciária

Interveniente Anuente:

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**

DocuSigned by:

Fabio Gomes de Oliveira

UF4F8E36ED254B4...

DocuSigned by:

Márcio Pizzato

1AFC5B0AC6864B7...

Nome:

Cargo:

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome: Ramon Pessoa Dantas

Cargo: Diretor de Administração Fiduciária

Testemunhas:

DocuSigned by:

Guilherme Mazzi Maciel

0DF61CF73E0F43D...

Nome:

CPF:

DocuSigned by:

Priscila Monteiro Cunha

49B220EAAEDF453...

Nome:

CPF:

## ANEXO I

### AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II

#### 1. RELAÇÃO DOS FUNDOS E REMUNERAÇÃO DO DISTRIBUIDOR:

Pela prestação dos Serviços aqui descritos, o DISTRIBUIDOR fará jus a uma remuneração equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser pago à vista, na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, na conta bancária a ser indicada pelo DISTRIBUIDOR oportunamente. A Comissão de Coordenação e Distribuição deverá ser paga de forma líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (gross-up), conforme aplicável.

**ANEXO II**  
**AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**

**DISTRIBUIÇÃO POR CONTA E ORDEM**

(O presente anexo aplica-se em adição às regras do Contrato e, em caso de eventual divergência, prevalecem as disposições deste anexo)

O DISTRIBUIDOR, quando estiver atuando por conta e ordem de seus respectivos Clientes, deverá observar as seguintes disposições:

**1. DISPOSIÇÕES GERAIS.**

1.1. As operações por conta e ordem serão realizadas em nome do próprio DISTRIBUIDOR, que deverá manter um sistema de registro e controle que:

(i) o DISTRIBUIDOR inscreva em registro complementar de cotistas a titularidade das cotas em nome dos Clientes, atribuindo a cada cotista um código de Cliente e informando tal código ao ADMINISTRADOR;

(ii) o ADMINISTRADOR, ou instituição contratada, escreva as cotas de forma especial no registro de cotistas do fundo, adotando, na identificação do titular, o nome do DISTRIBUIDOR, acrescido código de Cliente fornecido pelo DISTRIBUIDOR, e que identifica o cotista no registro complementar.

1.2. O DISTRIBUIDOR informará ao ADMINISTRADOR somente o código do Cliente, conforme inscrito no registro complementar respectivo cotista.

1.3. O DISTRIBUIDOR atuará com a máxima diligência na seleção dos Clientes, responsabilizando-se pela manutenção e guarda de toda a documentação cadastral destes, incluindo, mas não se limitando, a ficha cadastral, termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, se aplicável. Os documentos gerados em decorrência do relacionamento entre o Cliente e o DISTRIBUIDOR seguirão os padrões estabelecidos e disponibilizados pelo próprio DISTRIBUIDOR.

1.4. O DISTRIBUIDOR obriga-se a cumprir, de forma rigorosa e constante, em todos os aspectos que são aplicáveis às atividades conduzidas por ele, todas as obrigações estabelecidas pelas normas específicas que tratam de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo, não havendo nenhuma responsabilidade do ADMINISTRADOR nesse sentido, com relação aos Clientes que investem por meio do mecanismo de conta e ordem.

1.5. O DISTRIBUIDOR assume a responsabilidade pelo cálculo, retenção e recolhimento dos tributos incidentes nas aplicações ou nos resgates realizados nos Fundos pelos Clientes, conforme determina a legislação tributária, mantendo o ADMINISTRADOR livre de qualquer responsabilidade nesse sentido.

1.6. O DISTRIBUIDOR assume todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos Clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que, na forma da regulamentação aplicável, caberiam originalmente ao ADMINISTRADOR.

1.7. Caso os Clientes do DISTRIBUIDOR sejam provenientes de estruturas de distribuição por conta e ordem advindas de outros distribuidores do FUNDO, o DISTRIBUIDOR, previamente ao início de sua distribuição por conta e ordem, deverá assegurar-se de ter recebido, do antigo distribuidor, todas as informações dos Clientes, inclusive fiscais, garantindo que os Clientes migrados sejam informados sobre a mudança do distribuidor e não sejam prejudicados em relação ao seu atendimento e ao seu direito de realizar tempestivamente suas movimentações no FUNDO.

1.8. Para fins de preenchimento, pelo GESTOR, do Formulário de Referência instituído pela Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, o DISTRIBUIDOR deverá enviar ao GESTOR, anualmente e até o último dia do mês de Janeiro, as seguintes informações, referentes ao perfil dos investidores dos FUNDOS:

a) número de investidores e os recursos financeiros de cada perfil, dividido por:

- (i) pessoas naturais;
- (ii) pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais);
- (iii) instituições financeiras;
- (iv) entidades abertas de previdência complementar;
- (v) entidades fechadas de previdência complementar;
- (vi) regimes próprios de previdência social;
- (vii) seguradoras;
- (viii) sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil;
- (ix) clubes de investimento;
- (x) fundos de investimento;
- (xi) investidores não residentes, e
- (xii) outros (especificar).

1.9. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar ao DISTRIBUIDOR, por meio eletrônico, os seguintes documentos:

(i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por Clientes do DISTRIBUIDOR, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e

(ii) mensalmente, extratos individualizados dos Clientes do DISTRIBUIDOR, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior.

1.10. O DISTRIBUIDOR pode comparecer e votar nas assembleias gerais de cotistas dos FUNDOS, representando os interesses dos Clientes em nome dos quais esteja atuando por conta e ordem, desde que munido de procuração com poderes específicos, discriminando inclusive o dia, hora e local da referida assembleia.

1.11. Exceto se as PARTES acordarem de outra forma, quando da rescisão do Contrato ou da rescisão isolada de um FUNDO, o DISTRIBUIDOR deverá, até a data efetiva da rescisão, conforme o caso, resgatar a totalidade das cotas dos Clientes em nome dos quais estiver atuando por conta e ordem.

1.11.1. Caso os Clientes desejem manter seus investimentos no FUNDO, o DISTRIBUIDOR deverá transferir as informações dos Clientes para o novo distribuidor contratado pelo FUNDO ou, em casos excepcionais e temporários, para o próprio ADMINISTRADOR. O DISTRIBUIDOR deverá assegurar que o novo distribuidor ou o ADMINISTRADOR, conforme o caso, tenha recebido todas as informações dos Clientes, inclusive fiscais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da rescisão.

1.11.2. Caso o DISTRIBUIDOR venha a transferir a carteira de Clientes distribuídos na modalidade conta e ordem para um novo distribuidor contratado pelo FUNDO, o procedimento de troca de informações dos Clientes será realizado diretamente entre o DISTRIBUIDOR e o novo distribuidor, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da rescisão. Tal procedimento deverá ser realizado mediante assinatura de documento prévio no qual o novo distribuidor se comprometa a manter sigilo sobre as informações dos Clientes acessadas durante o processo de avaliação e transferência da carteira de Clientes. Ambos deverão agir com diligência e cuidado, garantindo que os Clientes sejam informados sobre a mudança do distribuidor e não sejam prejudicados em relação ao seu atendimento e ao seu direito de realizar tempestivamente suas movimentações no FUNDO.

1.11.3. Nas hipóteses de rescisão imediata, a entrega dos documentos ao novo distribuidor ou, excepcionalmente, ao ADMINISTRADOR, deverá ser feita em regime de melhores esforços, em prazo não superior a 10 (dez) dias.

## **2. APLICAÇÕES E RESGATES**

2.1. As ordens de crédito para aplicação nos FUNDOS serão realizadas diretamente pelo DISTRIBUIDOR para as contas dos FUNDOS.

2.2. Os recursos provenientes dos resgates serão remetidos para conta de titularidade do DISTRIBUIDOR, previamente cadastrada no ADMINISTRADOR, devendo o DISTRIBUIDOR garantir que os bens e direitos integrantes do patrimônio dos Clientes, bem como seus frutos e rendimentos, não se comuniquem com o patrimônio do DISTRIBUIDOR.

## **TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as Partes:

(i) **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 (“Distribuidor”);

(ii) **INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, à Alameda Ministro Rocha Azevedo, 346, 5º andar, Cerqueira César, CEP 01410-901, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.681.693/0001-59, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Instituição Consorciada”); e

Na qualidade de Interveniante Anuente:

(iii) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.768.096/0001-24, neste ato representado por seu ADMINISTRADOR (“Fundo”, e, em conjunto com o Distribuidor e a Instituição Consorciada, as “Partes”).

### **CONSIDERANDO QUE:**

(i) o Distribuidor foi contratado pela Classe Única do Fundo (“Classe”), para estruturar e coordenar a oferta pública da 1ª (Primeira) Emissão de cotas da Classe, realizada sob o rito ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”), nos termos do “Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”, celebrado em 15 de julho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Distribuição”);

(ii) nos termos do Contrato de Distribuição, foi admitida a participação na Oferta, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, de outras instituições financeiras autorizadas a distribuir cotas de classes de fundos de investimento, nos termos da regulamentação aplicável, convidadas pelo Distribuidor para assessorar e/ou participar da colocação das Cotas no âmbito da Oferta, na qualidade de instituições consorciadas;

(iii) nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), o Fundo e a Classe são constituídos por deliberação conjunta de seu gestor e administrador fiduciário (“Administrador” e “Prestadores de Serviços Essenciais”, respectivamente), neste ato cabendo ao Administrador a representação do Fundo e Classe, nos termos do Art. 85 da parte geral da Resolução CVM 175;

(iv) não há impedimentos para a Instituição Consorciada realizar distribuição das Cotas nos termos da legislação e regulamentação em vigor, tendo em vista que a Instituição Consorciada é também o gestor de recursos do Fundo e é autorizada a realizar a distribuição de cotas de classes de investimento de fundos para os quais prestar serviços de gestão de recursos, nos termos da regulamentação aplicável; e

(v) o Distribuidor deseja contratar a Instituição Consorciada como instituição intermediária, nos termos da Resolução CVM 160, para participar da distribuição das Cotas no âmbito de tal Oferta;

**RESOLVEM** as Partes celebrar este “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”, que se regerá pelas cláusulas e condições estipuladas abaixo (“Termo”).

### **CLÁUSULA I – DA ADESÃO**

1.1. Por este Termo e na melhor forma de direito, a Instituição Consorciada adere ao Contrato de Distribuição, obrigando-se a observar e fazer cumprir todos os termos e condições previstos neste Termo e, no que lhe couber, no Contrato de Distribuição, que declara conhecer e aceitar integralmente.

### **CLÁUSULA II – DO REGIME DE DISTRIBUIÇÃO**

2.1. A Instituição Consorciada, neste ato, obriga-se a participar da Oferta, realizando a colocação de Cotas em regimes de melhores esforços de colocação, observados os demais termos estabelecidos no Contrato de Distribuição e no âmbito da emissão de Cotas, conforme aprovada pelo Instrumento de Deliberação Conjunta do Administrador e do Gestor (“Ato de Deliberação Conjunta”), observados os termos e condições do Regulamento, de eventuais anexos, fatos relevantes e comunicados relativos à Oferta, conforme aplicável, e da regulamentação aplicável.

### **CLÁUSULA III – DO SUBSTABELECIMENTO**

3.1. O Distribuidor, neste ato, substabelece, com reservas de iguais poderes, à Instituição Consorciada os poderes especiais para assinar e dar quitação nos Pedidos de Subscrição, cujos processamentos venham a realizar no âmbito da Oferta, sendo vedado o substabelecimento.

3.2. O mandato outorgado nos termos do item 3.1 acima vigorará exclusivamente durante a duração da Oferta, observadas: (i) a data de início da Oferta, conforme informada à CVM por meio da comunicação a ser realizada à CVM pelo Distribuidor, nos termos da Resolução CVM 160; e (ii) a data de encerramento da Oferta, conforme informada à CVM por meio da comunicação a ser realizada à CVM pelo Distribuidor, nos termos do Resolução CVM 160 (“Comunicação de Encerramento”).

### **CLÁUSULA IV – DAS OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA**

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, no Contrato de Distribuição, na regulamentação, autorregulação e legislação aplicável, a Instituição Consorciada obriga-se a:

- (i) assessorar o Distribuidor no que for necessário para a realização da respectiva Oferta;
- (ii) praticar todos os atos relacionados às atividades de distribuição da Oferta inerentes a instituições participantes que se façam necessários ao atendimento dos objetivos deste Termo e do Contrato de Distribuição;
- (iii) distribuir as Cotas ao Público-Alvo, previsto no Regulamento, nos termos deste Termo, do Contrato de Distribuição e da legislação vigente, observadas ainda, conforme aplicáveis, as disposições dos suplementos, se houver, da Assembleia e/ou do Ato de Deliberação Conjunta;
- (iv) receber e processar os pedidos de subscrição de Cotas e fornecer aos subscritores que requererem cópia do Regulamento;

- (v) obter assinatura pelos subscritores do Pedido de Subscrição e do “Termo de Adesão e Ciência dos Riscos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”, preparado pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável (“Termo de Adesão ao Regulamento”);
- (vi) obter o cadastro completo dos investidores, conforme regulamentação aplicável e enviá-lo ao administrador fiduciário do Fundo (“Administrador”);
- (vii) abster-se de prometer aos investidores rentabilidade mínima ou fictícia para as aplicações no Fundo;
- (viii) divulgar eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (ix) manter lista contendo: (a) o nome dos Investidores procurados, como seu número do Cadastro de Pessoas Físicas (“CPF”) ou CNPJ; (B) a data em que foram procurados; e (c) a sua decisão em relação à oferta;
- (x) cumprir todas as determinações da CVM relativas às Ofertas;
- (xi) efetuar a colocação das Cotas em estrita conformidade com o disposto neste Termo, no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, fazendo sempre o processo de verificação de adequação do investimento ao perfil do potencial Investidor (suitability);
- (xii) cumprir com todas e quaisquer obrigações e declarações decorrentes deste Termo, cumprir com todas as disposições relativas às Ofertas, em especial quanto às normas de condutas dispostas na Resolução CVM 160, e cumprir com todas as instruções e requerimentos do Distribuidor;
- (xiii) exceto com anuência prévia e expressa do Distribuidor da Oferta, não ceder, transferir ou delegar, no todo ou em parte, os direitos e obrigações oriundos deste Termo, seja a que título for; não subcontratar, ou de qualquer outra forma utilizar os serviços de outras instituições financeiras ou de terceiros para execução de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo ou no Contrato de Distribuição, exceto com anuência prévia e expressa do Distribuidor;
- (xiv) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da Oferta;
- (xv) não utilizar em nenhuma circunstância qualquer material relacionado à Oferta que não tenha sido previamente aprovado pelo Distribuidor;
- (xvi) abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta ou sobre o Fundo, nos termos do Art. 11, *caput*, da Resolução CVM 160;
- (xvii) abster-se de negociar Cotas de emissão do Fundo, salvo nas hipóteses previstas Resolução CVM 160, sob pena de exclusão do grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas, sendo que, neste caso, serão canceladas todas as ordens de investimento que tenha recebido, devendo informar imediatamente os investidores que com ela tenham feito o envio da ordem sobre o referido cancelamento;
- (xviii) pelo prazo de 5 (anos) anos contado da data de envio da Comunicação de Encerramento para a CVM, (a) guardar os comprovantes dos Pedidos de Subscrição e os demais documentos relacionados à Oferta; e (b) enviar cópia de tais documentos ao Distribuidor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação;

(xix) não realizar qualquer modificação, alteração ou inovação em qualquer material relacionado a apresentações para potenciais investidores, encaminhado pelo Distribuidor à Instituição Consorciada, ou qualquer informação relacionada à Oferta, sem a prévia aprovação por escrito do Distribuidor, sendo que, em caso de descumprimento, a Instituição Consorciada se obriga a ressarcir o Distribuidor por quaisquer penalidades decorrentes de tal descumprimento;

(xx) utilizar os modelos padronizados do Pedido de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, bem como dos demais documentos estabelecidos pelo Distribuidor, sem qualquer inovação dos seus termos;

(xxi) responsabilizar-se (i) pelas informações das ordens encaminhadas à B3 e (ii) pela adequação das referidas informações às regras contidas na Resolução CVM 160;

(xxii) arcar com seus próprios custos relativos à Oferta;

(xxiii) suspender a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade; e

(xxiv) cumprir todas as regras e determinações da CVM no que se refere à identidade dos Investidores que indicar para as aplicações na Classe, atuando com a máxima diligência na sua seleção de investidores.

4.2. Descumprimento das Obrigações: A Instituição Consorciada entende e concorda que, caso descumpra qualquer das obrigações e/ou haja indícios de descumprimento de qualquer obrigação previstas neste Termo ou em qualquer instrumento celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável às Ofertas, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160, especialmente as normas de condições de negociação com as Cotas, sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Distribuidor: (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, a exclusivo critério do Distribuidor; e (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Consorciada, incluindo custos com publicações e honorários advocatícios, inclusive custos decorrentes de eventuais demandas de potenciais Investidores. O Distribuidor não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

## **CLÁUSULA V – DAS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS À SUBSCRIÇÃO POR CONTA E ORDEM**

5.1. Tendo em vista que a Instituição Consorciada atua na distribuição de cotas de fundos de investimento para os quais presta serviços e gestão de recursos, nos termos permitidos pelo art. 33 da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, não será admitida a utilização do mecanismo de subscrição por conta e ordem, previsto na Subseção V da Seção III do Capítulo IV da Resolução CVM 175, observadas as disposições deste Termo e do Contrato de Distribuição.

## **CLÁUSULA VI - DA REMUNERAÇÃO**

6.1. Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas, a Instituição Consorciada fará jus à remuneração equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor subscrito pelo cotista da Classe (“Remuneração”), a qual é devida e paga diretamente pelo respectivo cotista da Classe, nos termos do Pedido de Subscrição.

6.2. Cabe à Instituição Consorciada, com exclusividade, a qualidade de contribuinte, para os fins fiscais, ressalvada a responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais pela retenção na fonte de quaisquer tributos sobre os valores pagos como remuneração.

6.3. É de inteira responsabilidade da Instituição Consorciada o recolhimento de toda e qualquer taxa, tributo ou contribuição, devida a qualquer esfera da administração pública, que incida ou venha a incidir sobre a remuneração decorrente da Oferta.

6.4. Quaisquer custos ou despesas incorridas pela Instituição Consorciada no cumprimento de suas obrigações nos termos deste Termo serão arcados exclusivamente pela Instituição Consorciada. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga à Instituição Consorciada, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta.

## **CLÁUSULA VII – SIGILO**

7.1. As Partes, por si, seus empregados e prepostos, sob as penas da lei, manterão o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais Partes, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, em decorrência da presente contratação. A inobservância do disposto nesta cláusula poderá acarretar sanções legais, respondendo, a Parte que der causa à violação, no âmbito civil e criminal, salvo quando a divulgação for imposta por lei, por ordem judicial, pelo poder público competente ou por órgão autorregulador.

7.2. Excluem-se do escopo desta cláusula as informações: (i) de domínio público; (ii) as que já eram do conhecimento da Parte receptora; e (iii) as informações cuja revelação seja autorizada, por escrito, prévia e expressamente, pela Parte proprietária das informações.

7.3. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade, prevista nesta cláusula, subsistirá à rescisão ou ao término do presente Contrato, pelo prazo de 2 (dois) anos.

## **CLÁUSULA VIII – DA INDENIZAÇÃO**

8.1. Dessa forma, a Instituição Consorciada se obriga a manter as demais Partes, suas afiliadas, seus empregados e administradores (“Partes Indenizáveis”) indenados e a salvo, indenizando-os por toda e qualquer perda, dano, contingência, indenização ou prejuízo (“Prejuízos”), observada que tal indenização será limitada ao valor da remuneração recebida pela Instituição Consorciada, nos termos da cláusula 8.3. abaixo, e na medida em que tal perda seja direta e comprovadamente oriunda, decorrente ou baseada em comprovado ato, fato e/ou omissão diretamente causado pela Instituição Consorciada, seja por comprovado dolo, culpa grave ou má-fé, nos termos deste Termo e de seu objeto, conforme comprovado e determinado judicialmente em sentença final e irrecorrível.

8.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou for iminente contra qualquer Parte Indenizável em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos da presente, a Instituição Consorciada reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Parte Indenizável como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios das Partes Indenizáveis durante o transcorrer do processo judicial ou arbitral, conforme venha a ser solicitado pela Parte Indenizável.

8.3. O valor da indenização mencionada nas cláusulas 8.1 e 8.2 acima é limitado ao valor total da Remuneração da Instituição Consorciada nos últimos 12 (doze) meses, independentemente de ter sido paga ou não pela Classe.

8.4. Em nenhuma circunstância, o Distribuidor ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Instituição Consorciada, suas afiliadas ou quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados, exceto na hipótese comprovada de culpa grave ou dolo de cada um do Distribuidor ou de quaisquer de seus profissionais, conforme comprovado e determinado judicialmente em sentença final e irrecurável. Tal indenização fica limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pelo dolo ou culpa grave realizado pelo Distribuidor. No caso do Distribuidor, o valor da indenização é limitado ao valor da Remuneração, independentemente de terem sido pagos ou não pela Classe, e, no caso do Gestor, limitado ao valor da taxa de gestão recebido pelo Gestor referente aos últimos 12 (doze) meses de gestão da Classe.

8.5. A Parte a que couber o dever de indenizar, conforme descrito no item 8.1 acima, reembolsará, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados a Parte Indenizável, atualizado com base na variação do IGPM/FGV, desde a data do desembolso até a do ressarcimento, acrescido, na mora, de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

8.6. Quando uma das Partes tomar conhecimento de reclamação ou ação de terceiros, pela qual a outra Parte possa ser responsável em decorrência deste Termo, deverá notificá-la, no menor prazo possível, sendo que (i) à Parte notificada será dada a oportunidade de auxiliar na defesa da reclamação ou ação, e (ii) a Parte notificada deverá fornecer subsídios que possam colaborar na defesa dos direitos e interesses questionados na reclamação ou ação, sem prejuízo da reparação de danos prevista nesta Cláusula VIII .

8.7. As Partes obrigam-se a reembolsar a outra por despesas legais ou outras despesas (incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios) razoavelmente incorridas em relação à investigação ou defesa de quaisquer perdas na medida em que tais despesas forem incorridas.

8.8. As disposições de indenização contidas nesta Cláusula permanecerão em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes independentemente do término da vigência, resolução, rescisão ou rescisão deste Termo.

## **CLÁUSULA IX - DAS DECLARAÇÕES**

9.1. Declarações do Distribuidor: o Distribuidor declara e garante que:

- (i) é entidade organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) todas as informações referentes ao Distribuidor são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e precisas;
- (iv) seus representantes que assinam este Termo têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Distribuidor, as obrigações ora estabelecidas; e
- (v) a celebração deste Termo, a realização da Oferta e a colocação das Cotas não infringem nenhuma disposição legal, contrato ou instrumento relevante para os negócios do Distribuidor dos quais ele seja parte.

9.2. Declarações da Instituição Consorciada: a Instituição Consorciada declara e garante que:

- (i) é entidade organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) todas as informações referentes à Instituição Consorciada são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e precisas;
- (iv) cumprirá com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes deste Termo e do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, bem como com todas as leis, regulamentações e normas pertinentes à Oferta, bem como efetuará a colocação das Cotas em estrita conformidade com o disposto no Contrato de Distribuição, neste Termo, no Regulamento, assim como na Assembleia e/ou Ato de Deliberação Conjunta que aprovou a respectiva Oferta;
- (v) observa e observará todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor procurado no âmbito da Oferta (*suitability*), com relação aos investidores da Oferta por ela intermediados, de acordo com as normas aplicáveis, obrigando-se, inclusive a observar integralmente os termos da Lei nº 9.613/98, bem como da Circular nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, do Banco Central do Brasil, e da Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro dos investidores da Oferta por ela intermediados e os procedimentos de “*know your client*”, isentando o Distribuidor e o Administrador de tal responsabilidade, exceto no caso dos cadastros e procedimentos de “*know your client*” de investidores pessoas físicas, os quais serão realizados pelo Distribuidor sob sua exclusiva responsabilidade;
- (vi) fornecerá cópia da documentação relativa ao cadastro dos investidores da Oferta por ela intermediados e aos respectivos procedimentos de “*know your client*” aplicáveis, exceto no caso de investidores pessoas físicas, nos termos do item (v) acima, sempre que solicitado: (i) por órgãos reguladores ou autorreguladores diretamente ou por intermédio do Distribuidor, sendo certo que, neste caso, a documentação deverá ser entregue diretamente ao órgão regulador que solicitou tal documentação; e/ou (ii) pelo Distribuidor, ressalvado o previsto no item 5.1 acima;
- (vii) conhecer a íntegra da legislação sobre fundos de investimento e de prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro, inclusive no que se refere aos normativos editados pela CVM;
- (viii) auxiliará, no que lhe couber e em relação aos investidores da Oferta que acessar, em todas as etapas de distribuição das Cotas, bem como acompanhará e controlará a sistemática da distribuição pública de tais Cotas;
- (ix) utilizará o material publicitário, Pedido de Subscrição Termo de Adesão ao Regulamento e procuração, quando aplicável, relacionado à Oferta e/ou ao Fundo que tenha sido previamente disponibilizado ao Administrador, utilizando apenas as minutas preparadas pelo Distribuidor ou pelos Prestadores de Serviços Essenciais, sem qualquer modificação, alteração ou inovação dos seus termos que não tenha sido validada com, pelo menos, um dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (x) seus representantes que assinam este Termo têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Instituição Consorciada, as obrigações ora estabelecidas; e

(xi) a celebração deste Termo, a realização da Oferta e a colocação das Cotas não infringem ou contrariam nenhuma disposição legal, contrato, instrumento, e/ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Instituição Consorciada.

## **CLÁUSULA X – DA VIGÊNCIA E DA RESILIÇÃO**

10.1. Este Termo entra em vigor nesta data e permanecerá em vigor até a liquidação da Classe e/ou Fundo ou a rescisão do Contrato de Distribuição, o que ocorrer primeiro, podendo, no entanto, ser resilido por qualquer uma das Partes, sem qualquer ônus adicional, mediante (i) comunicação escrita com antecedência mínima de 90 (noventa) dias; ou (ii) comunicação escrita enviada com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis de uma Parte a outra, em qualquer das seguintes hipóteses:

(i) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a Oferta objeto deste Termo e do Contrato de Distribuição e/ou aumento substancial das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data de assinatura deste Termo;

(ii) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis no mercado de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à distribuição das Cotas, tornando a operação inviável ou desaconselhável a qualquer uma das Partes;

(iii) ocorrência de eventos que afetem a capacidade operacional e/ou legal e/ou financeira da Classe e/ou que possam causar prejuízo à imagem da Instituição Consorciada;

(iv) não se verifique a satisfação das Condições Precedentes referidas no Contrato de Distribuição em relação à Oferta;

(v) não se verifique o estabelecimento de versão do Regulamento que tenha sido aprovada pelos participantes da Oferta, conforme orientação dos assessores legais da Oferta, previamente ao início do período de subscrições;

(vi) não se verifique o fornecimento, pelos ofertantes, em tempo hábil, ao Distribuidor e aos assessores legais, de todos os documentos e informações solicitados pelo Distribuidor e pelos assessores legais de forma suficiente, verdadeira, precisa, consistente e atual para atender às normas aplicáveis à Oferta e previamente ao início das subscrições da Oferta;

(vii) não se verifique o recebimento de declaração assinada pelo Gestor com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de início da subscrição de Cotas da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelos ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de Back-up, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(viii) haja descumprimento material, por qualquer uma das Partes, de qualquer obrigação estabelecida neste Termo e/ou no Contrato de Distribuição, que não seja sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do envio de comunicação escrita à Parte infratora, sem prejuízo do direito da outra Parte reclamar compensação por eventuais perdas e danos decorrentes do descumprimento;

(ix) independentemente de aviso, se a outra Parte tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial;

(x) independentemente de aviso, se qualquer das Partes tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades previstas neste Termo e/ou no Contrato de Distribuição, conforme descrito no preâmbulo deste; e

(xi) caso, por qualquer razão, a Instituição Consorciada deixe de estar autorizada, nos termos da regulamentação aplicável, a distribuir as Cotas por meio de ofertas públicas e/ou a figurar como instituição intermediária da Oferta, incluindo, sem se limitar, a hipótese de a Instituição Consorciada deixar de estar habilitado como integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da regulamentação aplicável.

10.2. Este Termo poderá ainda ser rescindido nas hipóteses de descumprimento de qualquer disposição deste Termo, do Contrato de Distribuição e da legislação aplicável às Ofertas, acarretando o cancelamento dos Pedidos de Subscrição, conforme aplicável.

### **CLÁUSULA XI – FATCA**

11.1. A Instituição Consorciada deverá obter, junto ao investidor final, o preenchimento dos formulários e contratos fornecidos pelo contratante para atendimento da legislação brasileira aplicável bem como para identificação da qualificação FATCA (“*Foreign Account Tax Compliance Act*, legislação dos Estados Unidos da América (“EUA”) objeto do Capítulo 4, do *Internal Revenue Code* e convenções internacionais ocasionalmente firmadas pelo Brasil relativas ao reporte automático de informações sobre contas financeiras, bem como legislação correlata”) do investidor.

11.2. A Instituição Consorciada assume a responsabilidade pelo preenchimento correto e completo dos formulários de identificação dos respectivos Clientes, atuando com diligência, prudência e perícia.

11.3. Caso a Instituição Consorciada tenha razões para acreditar que as declarações fornecidas em tais formulários ou contratos são incorretas ou incompletas, ou se tornaram incorretas ou incompletas em razão de alteração nas circunstâncias de fato, ou ainda tenha razões para acreditar que tal(tais) investidor(es) é(são) Pessoa dos EUA (“pessoa física residente para fins fiscais nos EUA, cidadã ou nacional dos EUA bem como entidade com controladores ou titulares substanciais que são pessoa física residente para fins fiscais nos EUA, cidadã ou nacional dos EUA”) ou pessoa com indícios de Pessoa dos EUA, deverá notificar o administrador do Fundo, por escrito, a respeito dessas razões, em até 10 (dez) dias da data em que tomar conhecimento de qualquer informação que torne as declarações prestadas incorretas, incompletas ou da data em que tomar conhecimento de dados relativos a Pessoa dos EUA ou respectivo indício, requerendo simultaneamente ao investidor a atualização dos formulários e contratos fornecidos, para endereçar tais informações, em até 30 (trinta) dias, conforme oportuno.

11.4. A Instituição Consorciada declara ao Gestor, para todos os fins legais no Brasil e no exterior, sob as penas da lei, que não assessora, e nenhum de seus prepostos, corretores, ou agentes assessoraram, quaisquer investidores a evitar a aplicação do FATCA ou a evitar a identificação de contas ou investimentos para fins de FATCA.

### **CLÁUSULA XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. Ficam, desde já, incorporadas neste Termo todas as Cláusulas do Contrato de Distribuição, como se aqui estivessem transcritas, as quais a Instituição Consorciada, neste ato, declara expressamente conhecer e aceitar e se obriga a cumprir.

12.2. Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Termo, que não sejam diversamente definidos neste Termo, terão os significados que lhe são atribuídos no Contrato de Distribuição ou no Regulamento, conforme o caso.

12.3. É vedada a cessão dos direitos e a transferência das obrigações decorrentes deste Termo sem anuência das outras Parte, ressalvada a hipótese de as Partes cederem-nos total ou parcialmente a empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos e desde que os cessionários estejam autorizados pelos órgãos reguladores a exercer as atividades decorrentes deste Termo.

12.4. A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outras Partes não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado. Se qualquer das Partes, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um dos termos ou condições deste Termo, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste Termo. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito, de modo expresso e inequívoco. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento das obrigações de qualquer das Partes prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas por qualquer das Partes neste Termo ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.5. O presente Termo constitui o acordo integral entre as Partes, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou joint-venture entre as Partes. Adicionalmente, observado o disposto na Resolução CVM 160, qualquer alteração a este Termo somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.6. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Termo, as Partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.7. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das Partes.

12.8. As Partes obrigam-se a comunicar uma à outra eventual revogação das autorizações mencionadas no preâmbulo deste Termo, notadamente para administração de carteiras e distribuição de títulos e valores mobiliários.

12.9. As Partes, por si, suas afiliadas ou seus sócios, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados, declaram, neste ato, estarem cientes dos termos das leis e normativos que dispõe sobre atos de corrupção e outros lesivos contra a administração pública e quaisquer outras aplicáveis sobre o objeto do presente Termo, inclusive internacionais e às quais estejam sujeitas, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações.

12.10. As Partes reconhecem este Termo como título executivo extrajudicial nos termos do Art. 784, inciso III, da Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”). Adicionalmente, para os fins deste Termo, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos Art.s 497, 498, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

12.11. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas neste Termo poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do Art. 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil.

12.12. Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

12.13. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 15 de julho de 2024.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco;  
as assinaturas seguem a partir da próxima página.)*

(Página de assinaturas 1 de 4 do “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”)

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2 de 4 do “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”)

**INVESTCOOP ASSET MANAGEMENT LTDA.**

DocuSigned by:

*Fábio Gomes de Oliveira*

0F4F0E36ED254B4...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

*Márcio Pizzato*

1AFC5B0AC6864B7...

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3 de 4 do “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO UNIMED INVESTCOOP NACIONAL II**

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

Ramon Pessoa Dantas

16C0A499FF7B4CB...

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 4 de 4 do “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Unimed Investcoop Nacional II”)

## TESTEMUNHAS

DocuSigned by:

Guilherme Mazzi Maciel

8DF61CF73E0F43D...

Nome:

RG:

CPF:

DocuSigned by:

Priscila Monteiro Cunha

49B229EAAEDF453...

Nome:

RG:

CPF: