

ANEXO I – DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I – DA CLASSE

1.1. A Classe é uma classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, com prazo indeterminado de duração, regida pelo Regulamento, pelo presente e os demais Anexos ao Regulamento, disciplinada pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. A Classe destina-se a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo nos Ativos Alvo.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. A Classe tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, por meio de aquisição de Ativos Alvo, conforme as instruções enviadas pelo Comitê de Investimentos à Administradora e ao Gestor, visando proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

2.2. Quando do investimento em Ativos Alvo, os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, sob a indicação do Comitê de Investimentos, observada a Política de Investimento abaixo descrita.

2.2.1. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora e pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos da Classe, preponderantemente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, incluindo a execução de construções, reformas, ampliações e adequações que se fizerem necessárias nos imóveis, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que venham a fazer parte do patrimônio da Classe, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Ativos Imobiliários e/ou cessão de Direitos Reais e/ou dos Ativos Alvo, investimento em cotas de outras classes de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

2.2.2. A aquisição dos Ativos Alvos pela Classe será realizada pela Administradora, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos Alvos pelo Comitê de Investimentos da Classe, que observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento, poderá aprovar a aquisição do referido Ativo Alvo e posteriormente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas da Classe.

2.2.3. O saldo de recursos da carteira da Classe, enquanto não aplicado na forma da Cláusula 2.2.1 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos Financeiros, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvo, conforme recomendação do Gestor.

2.2.4. A Classe poderá adquirir imóveis que estejam gravados com ônus reais.

2.2.5. O objetivo da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento da Classe, a qual dependerá de aprovação dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas.

2.2.6. A Classe somente deverá adquirir imóveis que estejam localizados no território brasileiro, preferencialmente no entorno das regiões metropolitanas, em áreas urbanas ou rurais de expansão urbana, às margens ou próximas a rodovias principais.

2.2.7. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Financeiros nos termos deste Regulamento.

2.2.8. Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, cabe à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

2.2.9. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175.

2.3. Critérios de Análise, Seleção e Aprovação dos Ativos Imobiliários.

2.3.1. A Classe poderá adquirir os Ativos Imobiliários condicionadas (i) à análise e seleção prévia pelo Consultor Imobiliário e dos pontos abaixo descritos e ainda (ii) a aprovação dos Cotistas da Classe em Assembleia Geral:

- (a) avaliação das características dos Imóveis e da região onde estão situados;
- (b) os agentes envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (empreendedores e administradores);
- (c) o histórico de resultados, se for o caso;
- (d) as variáveis que influenciam nos resultados;
- (e) as viabilidades econômica e financeira; ou
- (f) as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações).

2.3.2. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

2.3.3. Caso os investimentos da Classe em Ativos Financeiros ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas no § 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III.

2.3.4. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pela Classe com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pela Classe.

2.3.5. A Classe poderá investir indiretamente em Ativos Alvo por meio da aquisição de Participações Societárias, devendo ser observados as seguintes condições prévias em relação às Sociedades Investidas:

- (a) serem sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (b) terem como único propósito as atividades permitidas a Classe; e
- (c) apresentarem certidões negativas de débitos tributários dos 3 (três) entes da Federação, caso aplicáveis, bem como as certidões de regularidade do FGTS, caso aplicável, e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

2.4. É vedada à Classe a realização de 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 da Classe.

CAPÍTULO III – DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

3.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

3.2. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas da Classe. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

3.2.1. O Valor da Cota da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

3.2.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

3.2.3. Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.4. Os Cotistas da Classe:

- (i) Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe; e
- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

3.2.5. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Boletim de Subscrição, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista; e (ii) o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

3.2.6. Não haverá resgate de Cotas.

3.2.7. Novas Emissões de Cotas. Após o encerramento da 1ª (primeira) distribuição de Cotas da Classe, este poderá emitir novas Cotas mediante (i) ato de aprovação da Administradora, desde que dentro do limite do Capital Máximo Autorizado, conforme orientações do Gestor; ou, uma vez atingido o Capital Máximo Autorizado, (ii) deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas Emitidas pela Classe, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos da Classe nos Ativos Alvo, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências da Classe, (c) a recomposição do caixa da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas da Classe; ou (d) para aquisição de novos investimentos para a Classe identificadas pelo Gestor.

3.2.8. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado pela Administradora ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

3.2.9. Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. O prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) dias.

3.2.10. O direito de preferência referido acima deverá ser exercido nos termos do respectivo Suplemento que dispor sobre a nova emissão de Cotas da Classe, exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do B3.

3.2.11. As informações relativas ao ato particular da Administradora ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

3.2.12. O ato particular da Administradora ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

3.2.13. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

3.3. Capital Máximo Autorizado. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas da Classe, autorizado a Administradora conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração deste Regulamento, incluindo as referentes à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe efetivamente subscritas e integralizadas, é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo que o valor da Cota de cada nova emissão será fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas.

3.3.1. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), divididos em 10.000 (dez mil) Cotas, no valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“Preço de Emissão”).

3.3.2. Taxa de Distribuição. Os custos de emissão serão arcados pelo Fundo, sendo devido ao Coordenador Líder o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) decorrentes da coordenação e distribuição das Cotas.

3.3.3. Público-Alvo. A oferta da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe será destinada a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais, fundos de investimento, bem como investidores não residentes, desde que qualificados como Investidores Profissionais.

3.3.4. Distribuição Parcial. Não será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão da Classe, sendo que, caso não seja atingido o montante total da 1ª Emissão, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a Oferta será cancelada e os valores até integralizados pelos Cotistas serão devolvidos.

3.3.5. Investimento por Investidor. O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor. Não haverá limitação máxima de investimento

por investidor no âmbito da Oferta. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por um único investidor.

3.3.6. Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

3.3.7. Integralização. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da Administradora, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

3.3.8. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Administradora, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da Classe.

3.3.9. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela Administradora. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada da Classe e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

3.3.10. Fica admitida a integralização das Cotas da Classe em bens e direitos, a qual deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

3.3.11. As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita 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. A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

3.3.12. Em se tratando de primeira oferta pública de distribuição de cotas, fica dispensada a deliberação em Assembleia Geral de Cotistas acerca do valor atribuído a bens e direitos prevista na Cláusula 3.3.11 acima.

3.3.13. A Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

3.3.14. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui Conflito de Interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

3.4. Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo Boletim de Subscrição.

3.4.1. Em caso de inadimplência do Cotista na realização das integralizações das Cotas da Classe, o Cotista inadimplente estará sujeito aos seguintes encargos contados da data do inadimplemento até a respectiva integralização e calculado sobre o valor inadimplido: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) atualização sobre a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis*, (c) multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor inadimplido, limitada ao valor de 20% (vinte por cento) e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos (“Encargos do Cotista Inadimplente”).

3.4.2. Após 90 (noventa) dias do início das atividades da Classe, se mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

CAPÍTULO IV – DA AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

4.1. As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação do Consultor Imobiliário, em virtude das necessidades da Classe.

4.2. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

4.2.1. Mediante indicação do Consultor Imobiliário e aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção

que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, nos termos dos demais itens desta Cláusula 4.2.

4.2.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

4.2.3. Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

4.2.4. Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues 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 Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

4.2.5. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

4.2.6. Após a divisão do patrimônio da Classe entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de

comprovação de dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO V – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

5.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo Boletim 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.

5.2. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos Alvo detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos Alvo detidos pelo Fundo; e (iv) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

5.3. Caso o Patrimônio Líquido da Classe se torne negativo, a Administradora deve:

- (a) imediatamente:
 - (i) não realizar amortização de quaisquer Cotas;
 - (ii) não permitir novas subscrições de Cotas; e
 - (iii) divulgar fato relevante nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (b) em até 20 (vinte) dias contados da data em que o Patrimônio Líquido se tornar negativo:

- (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Consultor Imobiliário, do qual constem, no mínimo, as informações descritas no artigo 122, II, “a)”, da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
- (ii) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que seja concluída a elaboração do plano, sendo que o plano deverá ser encaminhado aos Cotistas junto com a convocação. Na Assembleia de Cotistas em questão será permitida a manifestação de credores, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

5.4. Caso, após a adoção das medidas previstas no item (a) da Cláusula 5.3 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, as medidas listadas no item (b) da Cláusula 5.3 acima se tornam facultativas.

5.5. Se a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo (i) previamente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.3 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos descritos acima, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante; ou (ii) posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.3 acima e anteriormente à sua realização, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada. Em ambos os casos, deve ser apresentado o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

5.6. Em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra Classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (iii) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, ficando a Administradora obrigada a ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe caso a Assembleia de Cotistas mencionada acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem a favor de qualquer possibilidade prevista acima.

CAPÍTULO VI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

6.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses:

- (a) aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe, de propriedade da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou de pessoas a eles ligadas;

- (b) alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas;
- (c) aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação de serviços para a Classe; e
- (e) aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas.

6.1.2. Consideram-se Pessoas Ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.2. Procedimento em caso de existência de Conflito de Interesses. Caso haja informação sobre a existência de qualquer Conflito de Interesses, efetivo ou em potencial, a Administradora, o Gestor ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal Conflito de Interesses, em Assembleia de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

6.3. Situação que não configura Conflito de Interesses. Não configura situação de Conflito de Interesses a aquisição, pela Classe, (a) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, à Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário; e (b) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do empreendedor para realizar a distribuição pública de Cotas da Classe.

CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

7.1. A Classe terá um Comitê de Investimentos, composto por até 09 (nove) membros titulares votantes e seus respectivos suplentes indicados pelos Cotistas. Todos os membros deverão ser residentes e domiciliados no Brasil, Cotistas ou não, bem como ter reputação ilibada e não poderão atuar, direta ou indiretamente, em atividade que possa gerar Conflito de Interesses.

7.2. Caberá aos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, nomear os membros e respectivos suplentes que integrarão o referido comitê. Os membros do Comitê de Investimentos podem ser substituídos, a qualquer tempo pelos Cotistas que os indicaram, mediante nova Assembleia de Cotistas.

7.3. Somente serão elegíveis para ocupar cargos no Comitê de Investimentos pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação. Adicionalmente, somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimentos, independentemente de quem venha a indicá-lo, o profissional que preencher os seguintes requisitos:

- (i) Possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista com notório saber na área de investimento da Classe;
- (ii) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (iii) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos itens anteriores; e
- (iv) Assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de Conflito de Interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

7.4. No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas no parágrafo anterior.

7.5. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada ao Gestor, à Administradora e aos demais membros do Comitê de Investimentos com 30 (trinta) dias de antecedência. A renúncia ou destituição de qualquer membro titular na implicará a renúncia de seu suplente.

7.6. É vedado aos membros do Comitê de Investimentos receber da Classe qualquer remuneração, seja a que título for.

7.7. Os membros do Comitê de Investimentos e seus respectivos suplentes terão mandato pelo prazo da Classe, salvo se a Assembleia de Cotistas, a qualquer tempo, destituir os membros que tiver nomeado.

7.8. O Comitê de Investimentos poderá se reunir sempre que os interesses da Classe assim o exigirem. As convocações deverão ser feitas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, por escrito, pelo Gestor ou por qualquer membro do Comitê de Investimentos, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes à reunião todos os membros.

7.8.1. Sempre que necessário, as reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por meio de conferência, teleconferências, videoconferência ou outro meio semelhante, sendo válida as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico. A convocação deverá ser acompanhada do material necessário à avaliação da ordem pelos membros do Comitê de Investimentos. A Administradora e o Gestor deverão receber cópia da respectiva convocação, assim como da pauta deliberações.

7.9. Compete ao Comitê de Investimentos da Classe, dentre outros assuntos, deliberar sobre:

- (i) Todos os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe;
- (ii) As demais decisões relevantes, inclusive aumento ou redução de participação nas companhias investidas, reinvestimento, prestação de garantias de operações próprias da Classe, ou outras que representem tomada de risco para a Classe nas companhias investidas;
- (iii) Acompanhamento do desempenho da carteira da Classe;
- (iv) Decidir sobre a forma de alienação dos Ativos Alvo que compõem a carteira da Classe, observado este Regulamento;
- (v) Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sobre a evolução da comercialização/locação de cada um dos Ativos Imobiliários;
- (vi) Analisar e selecionar os Ativos Alvos que atendam a Política de Investimento da Classe e recomendar à Administradora sua respectiva aquisição e/ou alienação;
- (vii) Deliberar sobre a cessão dos créditos imobiliários originados a partir da celebração dos contratos de locação atípica, dos contratos de locação comuns regidos pela Lei de Locações e/ou cessões de superfície;
- (viii) Administrar as locações dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, bem como gerir a exploração e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários, respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento;
- (ix) Conduzir e executar estratégia de desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, indicando à Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) a amortização extraordinária das Cotas, nos termos da legislação aplicável;

- (x) Decidir acerca da cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e demais Ativos Imobiliários, e indicar à Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) a amortização extraordinária das Cotas;
- (xi) Realizar a análise da viabilidade dos processos de expansões e/ou reformas dos imóveis e/ou para o exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis que já façam parte de seu patrimônio, mediante instrução à Administradora para que este utilize recursos do patrimônio da Classe e/ou realize nova emissão de Cotas;
- (xii) Gerencia e acompanhar obras, reformas; e
- (xiii) Aprovar a contratação de terceiros para execução de serviços em imóveis da Classe, como de: (a) construtor; (b) projetistas; (c) engenheiro; (d) arquiteto; (e) empreiteiro; bem como, a compra de materiais e a locação de equipamentos necessários para a execução dos serviços e/ou reformas ou acabamentos.

7.10. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença da maioria absoluta dos seus membros do Comitê e suas deliberações serão tomadas pela maioria absoluta de votos dos membros. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (i), (ii), (iv) e (vii) acima dependem da aprovação por 2/3 (dois terços) de votos dos membros.

7.11. O Comitê de Investimento se reunirá (a) ordinariamente, ao menos uma vez por trimestre, ou (b) sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, em local a ser previamente indicado na convocação, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data marcada para a realização da reunião do Comitê de Investimento.

7.12. Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e à Administradora, que deverá informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de Conflito de Interesses com a Classe, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenha conflito.

7.13. A Administradora ou o Gestor poderão vetar as decisões do Comitê de Investimentos exclusivamente quando contrárias à legislação em vigor.

7.14. Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento da Classe, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito da Administradora, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nessa hipótese, a

Administradora deverá ser informada por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará mesmo após a liquidação da Classe.

7.15. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo a Assembleia Geral de Cotistas nomear o seu substituto.

7.16. A existência do Comitê de Investimentos não exime a Administradora ou o Gestor das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO VIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

8.1. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

8.1.1. O Regulamento garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do caput da Cláusula 8.1. **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

8.1.2. São isentos os rendimentos de cotistas (a) pessoas físicas de classe imobiliária detentores de menos de 10% (dez por cento) das cotas da Classe em circulação, e desde que (b) a Classe conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e (c) a classe de cotas seja admitida à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme disposto no artigo 41 da Lei nº 14.754/23.

8.1.3. Para os fins do artigo 11, inciso XI, do Anexo Normativo III, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de a Classe atender às características previstas nas alíneas (a) e (b) da Cláusula 8.1.2; já quanto à alínea (c), a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, nos termos da alínea (a) da Cláusula 8.1.2, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas nesta cláusula, a Administradora não poderá tomar

qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas.

8.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

8.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

9.1. O Patrimônio Líquido da Classe corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

9.2. Os ativos e passivos da Classe, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis da Classe, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

- (a) Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo custo de aquisição corrigido pela variação patrimonial ou pelo valor de mercado conforme Laudo de Avaliação dos Ativos Imobiliários, elaborado quando da aquisição do ativo pela Classe e atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e
- (b) Os Ativos Financeiros que integrem a carteira da Classe serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do Custodiante.

9.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

9.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

10.1.1. Entende-se por “Resultado da Classe”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

10.1.2. Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe distribuirá até o dia 15 (quinze) de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

CAPÍTULO XI – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

Custodiante:

11.1. Os serviços de custódia serão prestados pela Administradora.

Consultora Especializada:

11.2. O Consultor Imobiliário foi contratado como consultora especializada da Classe, para, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com a Classe e no presente Regulamento, exercer as seguintes funções:

- (a) assessorar a Administradora e o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;

- (b) monitorar o andamento das obras dos Ativos Imobiliários, incluindo àquelas realizadas no âmbito de Sociedades Investidas nas quais a Classe tenha adquirido Participação Societária, conforme aplicável;
- (c) prospectar, selecionar, avaliar, negociar e recomendar à Administradora, ao Gestor e ao Comitê de Investimento, potenciais aquisições de Ativos Imobiliários pela Classe;
- (d) recomendar à Administradora e ao Gestor a implementação de benfeitorias visando a manutenção e valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, promovendo a otimização de rentabilidade dos Ativos Imobiliários;
- (e) identificar, avaliar e recomendar à Administradora, ao Gestor e ao Comitê de Investimento potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição, alienação, locação e/ou arrendamento de Ativos Imobiliários, que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira da Classe;
- (f) indicar para contratação pela Administradora e pelo Gestor, conforme aplicável, em nome da Classe, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe, conforme aplicável;
- (g) auxiliar a Administradora e o Gestor na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas, de acordo com os modelos anexos ao Anexo Normativo III;
- (h) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pela Administradora e pelo Gestor;
- (i) exercer todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria;
- (j) manter à disposição dos Prestadores de Serviços Essenciais departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe;
- (k) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo, da Classe e dos Cotistas; e
- (l) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas e do Comitê de Investimento.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

12.1. A Administradora receberá pelos serviços prestados de administração, controladoria, tesouraria, custódia e escrituração de cotas, uma Taxa de Administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA.

12.1.1. A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

12.1.2. A Administradora receberá pelos serviços de escrituração de cotas uma taxa de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data da primeira integralização de Cotas.

12.1.3. Todos os impostos diretos incidentes sobre a remuneração acima, 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.

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

12.1.5. Considerando que a Classe possui natureza de condomínio fechado, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

12.1.6. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Taxa de Gestão

12.2. O Gestor receberá pelos serviços prestados de gestão de carteira uma Taxa de Gestão equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA.

12.2.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do contrato de gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata a Cláusula 12.2 será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição/substituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

12.2.2. A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

12.2.3. O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

Remuneração do Consultor Imobiliário

12.3. O Consultor Imobiliário receberá pelos serviços prestados à Classe, uma Taxa de Consultor Imobiliário máxima mensal equivalente a 5% (cinco por cento) ao mês, incidente sobre as receitas decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários, qual seja, locação dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pela Classe, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria.

12.3.1. A Taxa de Consultor Imobiliário será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

Remuneração do Distribuidor

12.4. Considerando que a Classe possui natureza de condomínio fechado, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DA CLASSE

13.1. Em acréscimo aos encargos dispostos na parte geral do presente Regulamento constituem encargos da Classe as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (a) Taxa de Consultor Imobiliário;
- (b) taxa de performance, se aplicável;
- (c) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (d) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (e) taxa máxima de custódia dos ativos;
- (f) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

- (g) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe; e
- (h) gastos necessários à realização da Assembleia Geral de Cotistas para a eleição do representante dos Cotistas.

CAPÍTULO XIV – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

14.1. Ordem de Alocação. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação da Classe, a Administradora obrigará-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (b) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultor Imobiliário; e
- (c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pela Classe, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

15.1. Aplicam-se à Assembleia Especial de Cotistas os mesmos procedimentos previstos na parte geral deste Regulamento para a Assembleia Geral de Cotistas.

15.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

- (a) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (b) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (c) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (d) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e
- (e) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Consultor Imobiliário.

15.2.1. As matérias previstas nos itens (b), (d) e (e) acima deverão ser aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

15.3. A Assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.3.1. A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

15.4. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista da Classe; (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora e/ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função 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.

CAPÍTULO XVI – DOS FATORES DE RISCO

16.1. Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia

da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

16.2. Riscos relacionados à política governamental: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

16.3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos: Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

16.4. Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Alvo, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

16.5. Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor

que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

16.6. Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

16.7. Risco relativo a novas emissões de cotas e diluição de participação: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

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

16.9. Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá concentrar seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

16.11. Risco relativo à propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo: A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre

todos os Ativos Alvo da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos Alvo do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos Alvo.

16.12. Risco de pulverização: Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

16.13. Riscos do prazo: Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos Alvo do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

16.14. Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

16.15. Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder: O Coordenador Líder é a Administradora do Fundo e essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

16.16. Risco de potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III: (i) a

aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição indireta, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III.

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

16.17. Risco de não distribuição do Montante Total das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes à totalidade das Cotas da 1ª Emissão, a oferta das Cotas da 1ª Emissão será cancelada. Nesta hipótese, a Administradora irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

16.18. Risco relativo à não substituição da Administradora: Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

16.19. Riscos associados à liquidação do Fundo: Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

16.20. Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos do artigo 2º, inciso I, alínea “a” da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos do artigo 2º, inciso I, alínea “a” da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, estabelece que o Fundo deverá

distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

16.21. Risco Regulatório: A legislação e a regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos do Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

16.22. Risco de Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos: Os ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

16.23. Risco Operacional: Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir

a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

16.24. Risco de as Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa:

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

16.25. Risco relacionado à necessidade de aportes futuros: Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

16.26. Desempenho passado: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

16.27. Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

16.28. Risco de condições econômicas adversas: Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

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

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

16.31. Riscos de crédito relacionado aos locatários: Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos alugueis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

16.32. Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos: Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros,

administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

16.33. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas: Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

16.34. Risco de Regularidade dos Ativos Imobiliários: O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

16.35. Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

16.36. Risco de vacância: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e o Consultor Imobiliário sejam ativos e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

16.37. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

16.38. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

16.39. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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;

16.40. Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

16.41. Risco da administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade

do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considera adequadas.

16.42. Risco relacionado às garantias vinculadas aos Ativos Alvo: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas.

16.43. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

16.44. Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.