
REGULAMENTO DO
IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2025.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

1.1. O Fundo, denominado **IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 22.646.161/0001-90, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas Leis Aplicáveis.

1.2. Para fins do “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 2 de janeiro de 2025 e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 2 de janeiro de 2025, o Fundo é classificado como “Tijolo - Renda”, tipo de gestão “Gestão Ativa” e critério de classificação “Multicategoria”.

1.2.1 O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES

2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas no respectivo anexo. Além disso, (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma do Código de Processo Civil.

"Administrador"	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anexo"	Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
"Assembleia de Cotistas"	As assembleias gerais de cotistas do Fundo, para as quais são convocados todos os Cotistas da única Classe.
"Ativos Financeiros"	Significa os ativos definidos no item 3.4. do Anexo ao Regulamento, em que a Classe poderá investir.
"Ativos Imobiliários"	Os Empreendimentos Imobiliários e/ou direitos reais sobre tais Empreendimentos Imobiliários, que poderão ser adquiridos pelo Fundo. Significa os ativos definidos no item 3.3. do Anexo ao Regulamento, em que a Classe poderá investir.
"Empreendimentos Imobiliários"	Bens imóveis, direitos reais sobre imóveis ou outros direitos a eles relacionados que, com base em análises e estudos técnicos, apresentem boa relação de custo x benefício ou contém com diferenças que possam vir a potencializar seu valor, observado que não haverá compromisso ou limitação quanto à concentração de imóveis por empreendimento ou localização, desde que situados no território nacional. Não haverá, ainda, restrições quanto à concentração por tipo de Ativo Imobiliário ou região geográfica,

	tampouco impedimento para a aquisição de imóveis gravados com ônus reais, destinados à construção, incorporação imobiliária — inclusive sob o regime de construção por administração, nos termos do artigo 58 e seguintes da Lei nº 4.591/1964 — ou a empreendimentos imobiliários em geral.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Carteira"	Conjunto de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros componentes da carteira da Classe do Fundo.
"Classe"	A Classe única de Cotas do Fundo.
"Códigos ANBIMA"	Significam (i) o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros; (ii) as Regras e Procedimentos de Deveres Básicos; e (iii) as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, todos emitidos ANBIMA.
"Controlador"	Significa o Administrador atuando na qualidade de controlador, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
"Cotas"	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
"Custodiante"	Significa o Administrador atuando na qualidade de custodiante, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
"Demandas"	Qualquer demanda de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos, incluindo quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo, sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável.
"Dia Útil"	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a

	data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Fundo"	Significa o IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o nº 22.646.161/0001-90.
"Gestor"	POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva nº 204, 10º andar, Leblon, CEP: 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19 de março de 2003.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços Mercado calculado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Investidores Profissionais"	São os investidores profissionais conforme arrolados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	São os investidores qualificados conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Informe Trimestral"	Refere-se ao Suplemento J da Resolução CVM 175.
"Informe Anual"	Refere-se ao Suplemento K da Resolução CVM 175.
"IRRF"	Significa o imposto de renda retido na fonte.
"Laudo de Avaliação"	O laudo de avaliação elaborado nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175.
"Lei 8.668/93"	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Lei n.º 9.307/96"	Significa a Lei n.º 9.307/96, de 23 de setembro de 1996.
"Oferta Pública"	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160.

"Patrimônio Líquido"	A soma (a) das disponibilidades, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
"Prestador de Serviços"	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
"Prestador de Serviços Essenciais"	Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Resolução CVM 175"	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
"Sociedades Investidas"	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que terão como objeto social o investimento e desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários e/ou que tenha como atividades preponderantes aquelas permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujas ações ou cotas, conforme o caso, sejam adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente.
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela Classe, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo.
"Taxa de Gestão"	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela Classe, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo.

CAPÍTULO III

PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

3.1. O Fundo é administrado pelo Administrador e tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes

da Carteira (exceto imóveis, os quais a formalização e decisão final passam pelo crivo do Administrador), cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, bem como o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

3.1.1. O Administrador será responsável pelas atribuições que lhe são aplicáveis nos termos do artigo 104 da parte geral da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175.

3.1.2. O Administrador deve prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
- (ii) escrituração das cotas;
- (iii) auditoria independente;
- (iv) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (v) custódia de ativos financeiros;
- (vi) consultoria imobiliária e gestão para administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização dos respectivos imóveis, assim como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento, bem como a recomendação ao Comitê de Investimentos, se houver, de aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

3.1.3. Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos da Resolução CVM 175, o Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo e na Resolução CVM 175:

- (i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo e o Objetivo do Investimento (exceto imóveis, os quais dependem de uma ratificação por parte do Administrador);
- (ii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo e do Objetivo de Investimento;
- (iii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento, do Anexo e de qualquer outro contrato envolvendo o Fundo de que o Gestor seja parte, interveniente, anuente ou do qual tenha tido ciência;
- (iv) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (v) exercer o direito de voto do Fundo relativamente às deliberações a serem tomadas nas assembleias gerais e/ou reuniões de sócios das Sociedades Investidas;
- (vi) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;

- (vii)** implementar a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários de *equity* ou de dívida pelas Sociedades Investidas;
- (viii)** representar o Fundo na qualidade de sócio, cotista ou acionista das Sociedades Investidas e dos condomínios e associações dos Empreendimentos Imobiliários;
- (ix)** aprovar o aumento ou redução do capital social das Sociedades Investidas;
- (x)** aprovar quaisquer reorganizações societárias, cisões, incorporações, incorporações de ações, fusões, dissolução e/ou liquidação das Sociedades Investidas;
- (xi)** solicitar ao Administrador que encerre uma determinada Oferta Pública antes do prazo previsto no respectivo instrumento de emissão, conforme disposto do Anexo;
- (xii)** executar os investimentos e desinvestimento em Ativos Imobiliários (exceto imóveis) e Ativos Financeiros em nome da Classe;
- (xiii)** acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, representando ativamente o Fundo junto às Sociedades Investidas, inclusive firmando os acordos de acionistas ou de sócios das Sociedades Investidas em nome do Fundo e quaisquer outros instrumentos vinculados ao investimento e/ou desinvestimento, bem como representando o Fundo no âmbito das suas assembleias gerais e reuniões de eventuais conselhos e comitês no nível das Sociedades Investidas ou assembleias de condôminos de Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável;
- (xiv)** orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta e/ou aluguel dos Ativos Imobiliários;
- (xv)** solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- (xvi)** solicitar ao Administrador que realize Chamadas de Capital;
- (xvii)** aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, bem como aprovar a contratação de outros prestadores de serviços do Fundo, conforme aplicável;
- (xviii)** aprovar a realização de benfeitorias em Empreendimentos Imobiliários;
- (xix)** desenvolver os projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários;

- (xx)** assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários realizados pelo Fundo;
- (xxi)** supervisionar os assuntos relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Empreendimentos Imobiliários, tais como: (a) calcular os valores devidos pelas respectivas ocupações após os reajustes anuais e eventuais encargos moratórios; (b) enviar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, comunicações acerca do descumprimento das obrigações de pagamento e àquelas relacionadas à renovação de seguros, nos termos previstos nos respectivos contratos; (c) verificar e acompanhar as renovações, conforme aplicável, das garantias relacionadas aos contratos em vigor; e (d) solicitar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, os comprovantes de cumprimento das obrigações constantes dos respectivos contratos, especialmente, das obrigações relacionadas ao pagamento de impostos e de prêmios de seguro;
- (xxii)** conduzir as negociações das renovações dos contratos relativos aos Empreendimentos Imobiliários em vigor, acompanhar a elaboração e a negociação dos instrumentos jurídicos que suportam as renovações das respectivas ocupações e, ainda, no caso de vacância de inquilinos: (a) propor às respectivas contrapartes, analisar e aprovar as oportunidades de locação, arrendamento, desenvolvimento e/ou venda dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos respectivos direitos reais; (b) contratar prestadores de serviços para o gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo durante o período de vacância de inquilinos, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial; (c) orientar e monitorar os novos ocupantes na elaboração dos projetos de ocupação, bem como efetuar as devidas vistorias e inspeções antes do início da ocupação; e (d) acompanhar a vistoria de entrega dos Empreendimentos Imobiliários ao final dos respectivos contratos;
- (xxiii)** acompanhar e aprovar a contratação de prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo, serviços de construção, gerenciamento, segurança, limpeza e manutenção predial;
- (xxiv)** negociar, operacionalizar e participar da elaboração dos documentos necessários para o investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários;
- (xxv)** recomendar a implementação de benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do Fundo, mediante: (a) a elaboração de relatório contendo o detalhamento dos projetos a serem executados, os custos envolvidos, o cronograma de execução, os benefícios gerados pelas benfeitorias e eventuais impactos sobre o valor de locação; (b) obtenção de orçamentos junto a construtoras e revisão dos projetos elaborados por estas; (c) revisão do orçamento e negociação das condições comerciais para a execução de benfeitorias; e (d) desde que a realização da benfeitoria tenha sido aprovada, nos termos deste Regulamento, acompanhamento da execução das benfeitorias e suas respectivas averbações perante os órgãos competentes;

- (xxvi)** nos casos de solicitação, por parte do ocupante dos Empreendimentos Imobiliários, de realização de benfeitorias e/ou reformas, seja para ampliação ou recuperação dos Empreendimentos Imobiliários, analisar as propostas de benfeitorias e/ou reformas e autorizar, conforme o caso;
- (xxvii)** coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao Fundo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, contratando prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo incluindo, mas não se limitando ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, "habite-se" e licenças ambientais, a fim de auxiliar na regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras;
- (xxviii)** analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do Fundo, bem como: (a) apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices e solicitar aos ocupantes a tomada de providências para a sua regularização; (b) acompanhar o vencimento e solicitar a renovação das referidas apólices; (c) no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que originaram o sinistro, podendo participar das negociações entre ocupante e seguradora no que diz respeito aos trâmites para a liberação de recursos para reconstrução ou reparação, conforme o caso; e (d) acompanhar as atividades relacionadas à reconstrução ou reforma, bem como a sua regularização perante os órgãos competentes;
- (xxix)** enviar ao Administrador, sempre que razoavelmente solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;
- (xxx)** realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, em especial à Lei 8.668/93, à Resolução CVM 175 e aos Códigos ANBIMA, no que couberem;
- (xxxi)** disponibilizar ao Administrador, trimestralmente, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre a que se referirem, as informações relativas aos Ativos Imobiliários necessárias para elaboração do Informe Trimestral;
- (xxxii)** disponibilizar ao Administrador, anualmente, em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as informações relativas aos Ativos Imobiliários necessárias para elaboração do Informe Anual; e
- (xxxiii)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

(xxxiv) providenciar, em conjunto com o Administrador, às expensas da Classe, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio da Classe; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

3.2. Os custos, despesas e encargos referentes ou decorrentes da prática, pelo Gestor, das atribuições previstas no item acima, serão de responsabilidade e arcados pelo Fundo.

3.2.1. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da Resolução CVM 175, aplicáveis aos prestadores de serviço essenciais, o Gestor deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo III da Resolução CVM 175.

3.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do Anexo III da Resolução CVM 175, o Gestor poderá propor ao Administrador a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s).

3.3. O Administrador, o Custodiante, o Controlador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com dolo ou má-fé no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe ou a este Regulamento, conforme comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.3.1. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

3.4. O Administrador, o Custodiante, o Controlador e o Gestor não respondem, nos termos do artigo 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe, mas respondem, não solidariamente, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, observadas suas respectivas esferas de atuação, conforme comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.5. Caso haja Demandas, o Fundo e/ou a Classe deverá manter o Gestor, Administrador, o Custodiante, o Controlador e suas partes relacionadas isentos de responsabilidade e ressarcir-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e

danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades da Classe ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de justa causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV

SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1. O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

4.1.2. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

CAPÍTULO V

ASSEMBLEIA DE COTISTAS

5.1. Competirá privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i)** as demonstrações contábeis anuais do Fundo;
- (iii)** a substituição de prestador de serviço essencial;
- (iii)** a emissão de novas Cotas;
- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v)** a alteração deste Regulamento, salvo nas hipóteses permitidas pela regulação aplicável e dispostas abaixo;

- (vi)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe;
- (vii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii)** a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (x)** eleição e destituição de representante dos cotistas, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulação aplicável; e
- (xii)** alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

5.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; (c) envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

5.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada a qualquer momento pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia de Cotistas será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

5.2.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com antecedência mínima de (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleia ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleia extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso de distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

5.2.2. A convocação deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia de Cotistas.

5.2.3. A Assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

5.2.4. No caso de assembleia ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

5.2.4.1. O pedido que trata o item acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia de Cotistas.

5.2.4.2. O percentual a que se refere o item acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

5.2.5. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Cotistas.

5.2.6. Será considerada regular toda e qualquer Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas, independentemente dos demais requisitos acima previstos.

5.2.7. A segunda convocação da Assembleia de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

5.3. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, cabendo a cada cota 1 (um) voto. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria dos votos, com exceção das matérias descritas nos incisos (ii), (iv), (v), (ix), (xi), (xii) do item 5.1. acima, que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

5.3.1. As alterações do Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia de Cotistas. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas:

- (i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;
- (ii) alteração da política de investimento definida no Anexo; e
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

5.4. Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas que, na data da convocação da respectiva assembleia, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

5.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto nas Leis Aplicáveis.

5.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

5.5. A Assembleia de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

5.5.2. O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

5.5.3. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

5.5.4. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas.

5.5.5. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i)** fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos deveres legais e regulamentares;
- (ii)** emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia de Cotistas relativas à:
 - (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e
 - (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii)** denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

- (iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- (v)** examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (vii)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

5.5.6. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas bem como exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

5.5.7. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este item.

5.5.8. O representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

5.5.9. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

5.5.10. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas, sendo que os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

5.6. Nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, não podem votar nas Assembleias de Cotistas (i) o prestador de serviços, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (iv) acima.

5.6.1. Não se aplica a vedação prevista no item. acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do item acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto de acordo com as Leis Aplicáveis; ou (iii) no caso específico do

item (iv) do item acima, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

5.7. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

5.8. O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.polocapital.com/>

CAPÍTULO VI CLASSE DE COTAS

6.1. O Fundo possui uma única Classe, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento pelo Anexo ao presente. A constituição de novas classes ou subclasses do Fundo depende de aprovação pela Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO VII ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

7.1. Os encargos estão definidos no Anexo a este instrumento.

CAPÍTULO VIII DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

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

- (i)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (ii)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (iii)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a)** as demonstrações financeiras;
 - (b)** o relatório do auditor independente; e
 - (c)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- (iv)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas ordinária; e
- (vi)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas ordinária.

8.2. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador e/ou da CVM.

Seção II – Informações Eventuais

8.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

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

8.3.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

8.3.2. Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

- (i)** alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (ii)** contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- (iii)** contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento;
- (iv)** mudança na classificação de risco atribuída à Classe;
- (v)** alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- (vi)** fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (vii)** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (viii)** cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

- (ix) emissão de Cotas de classe fechada;
- (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe;
- (xiv) a venda ou locação dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

8.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 8.2 acima, observado o disposto no item 8.3.1 acima.

8.5. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os Imóveis que integrem a carteira da Classe devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

CAPÍTULO IX DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

9.1. O exercício social do Fundo encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

9.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

9.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

9.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO X FATORES DE RISCO

10.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Informe Anual e, em particular, avaliar a íntegra dos fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

10.1.1. Risco Macroeconômico: 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, variações das taxas de juros, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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 em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino " Hamas " contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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

10.1.2. Riscos Relacionados à Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os

titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por todo o Prazo de Duração do Fundo.

10.1.3. Risco imobiliário: Os Empreendimentos Imobiliários poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

10.1.4. Ativos Imobiliários em fase de implementação. O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pela Classe ou por meio das Sociedades Investidas, enfrentam desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia do Fundo e/ou das Sociedades Investidas será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas e, em última análise, do Fundo, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

10.1.5. Riscos relacionados ao financiamento. A estratégia para o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários exige volumes significativos de capital. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir suas respectivas necessidades de capital, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas podem ser obrigados a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos

futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar suas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis, ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais do Fundo e das Sociedades Investidas.

Ademais, as Sociedades Investidas podem captar recursos por meio de aumentos de capital, que, mesmo sendo garantido o direito de preferência ou o direito de prioridade ao Fundo nos termos da legislação vigente, pode resultar na diluição da participação no capital social, caso tais direitos de preferência ou prioridade não sejam integralmente exercidos pelo Fundo. Não fosse só, caso o Fundo deseje manter sua participação no capital social das Sociedades Investidas, poderá ser necessário fazer uma nova emissão de Cotas da Classe, para aporte nas Sociedades Investidas, o que pode importar na diluição da participação dos atuais Cotistas no Patrimônio Líquido do Fundo. Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar as Sociedades Investidas a reduzirem ou postergarem desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinarar o endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, afetando os resultados operacionais das Sociedades Investidas e, como consequência, do Fundo e dos Cotistas, de forma negativa.

10.1.6. Custos não previstos e atrasos. As atividades do Fundo e das Sociedades Investidas envolvem o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgãos públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe e/ou as Sociedades Investidas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

10.1.7. Risco do construtor: A construtora dos Empreendimentos Imobiliários pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos Empreendimentos Imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

10.1.8. Endividamento das Sociedades Investidas. O nível de endividamento das Sociedades Investidas pode resultar em consequências negativas para tais sociedades, para o Fundo e para os Cotistas, tais como:

- implicar no uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais para realizar os pagamentos das referidas dívidas, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos das Sociedades Investidas;
- aumentar a vulnerabilidade com relação a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de capital da Sociedade Investida; e
- reposicionamento em uma desvantagem competitiva em relação aos concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Quaisquer dessas consequências podem gerar um efeito adverso relevante sobre os negócios e sobre os resultados de operações das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, do Fundo.

10.1.9. Risco de vacância. Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da Carteira e/ou caso o Gestor decida buscar potenciais locatários para os Empreendimentos Imobiliários, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

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

10.1.11. Exposição associada à locação e venda de imóveis. As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe do fundo. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos imóveis desenvolvidos pela Classe do Fundo pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos ativos imobiliários que integram o patrimônio da Classe do Fundo, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos ativos imobiliários da Classe do Fundo pode ser afetado em função de (i) tributos e tarifas públicas; e (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

10.1.13. Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991. Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

10.1.14. Risco Ambiental. A não observância das leis e regulamentos ambientais pelo Fundo ou Sociedades Investidas pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais e na aplicação

de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de responsabilidade por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação do Fundo e/ou das Sociedades Investidas. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas podem incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais de forma negativa. Ademais, as atividades imobiliárias podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas de alto valor, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar o Fundo e/ou as Sociedades Investidas a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos das Sociedades Investidas e, consequentemente, do Fundo e dos Cotistas.

10.1.15. Mudanças climáticas. A intensificação das mudanças do clima poderá afetar os Ativos Imobiliários e seu desenvolvimento. A exposição aos riscos físicos representados por ameaças climáticas como ventos fortes, deslizamentos, tempestades, incêndios, inundações, seca meteorológica e ondas de calor, bem como riscos de transição relacionados com as mudanças das exigências regulatórias, tecnológicas, de mercado, ou ainda expor a reputação dos negócios, poderão afetar os Empreendimentos Imobiliários, a composição de seu portfólio e seus resultados adversamente e, como consequência, causar impactos negativos às Sociedades Investidas, ao Fundo e aos Cotistas.

10.1.16. Concentração da carteira. O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A Classe poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste Ativo Imobiliário estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos da Classe.

10.1.17. Inexistência de rendimento pré-determinado. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus investimentos.

10.1.18. Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos das Leis Aplicáveis e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

10.1.19. Risco de crédito dos investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

10.1.20. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

10.1.21. Riscos de alteração das Leis Aplicáveis. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas da Classe.

10.1.22. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante a Classe deter uma carteira composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

10.1.23. Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação da Carteira. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da Carteira da Classe, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

10.1.24. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e a Carteira da Classe estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda à Classe e aos Cotistas, não obstante a responsabilidade dos Cotistas ser limitada ao capital por eles subscrito. **O desempenho da Classe não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual**

está sujeito. Na situação em que a Classe se encontre com patrimônio líquido negativo, a Classe poderá estar sujeita ao regime de insolvência previsto no Código Civil Brasileiro.

10.1.25. Liquidez reduzida dos Investimentos. A aplicação da Classe nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se a Classe necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio da Classe e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

10.1.26. Risco de Conflitos de Interesse. A política de investimento da Classe estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados/geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175.

10.1.27. Riscos relativos à aquisição de imóveis gravados. Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pela Classe poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os Empreendimentos Imobiliários poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os Empreendimentos Imobiliários poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.

10.1.28. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pela Classe, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe, na forma deste Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Gestor quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pela Classe sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àsquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada da Classe.

10.1.29. Risco de não realização dos Empreendimentos Imobiliários. Os Empreendimentos Imobiliários são considerados de longo prazo e o retorno à Classe e aos Cotistas pode não ser

condizente com o esperado pelos Cotistas. Não há garantias de que os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos, concluídos e alienados em momento, quantidades e/ou por valores convenientes ou desejáveis à satisfação da política de investimento, do Objetivo da Classe, e das expectativas dos Cotistas.

10.1.30. Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital. Em caso de Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador ou de sócios das Sociedades Investidas que não integralizem suas respectivas chamadas de capital, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe. Nestas hipóteses, existe o risco de a Classe não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir a Classe pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, nos termos deste Regulamento. Portanto, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o Cotista Inadimplente poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas da Classe a título de ressarcimento à Classe por perdas assim como juros de mora e multa. Sem prejuízo, a inadimplência de determinados Cotistas, ainda que haja remédios previstos no Regulamento, poderá afetar a capacidade de a Classe investir em determinadas oportunidades que se enquadrem à política de investimento por ausência de recursos suficientes para cumprir com as obrigações assumidas. Os demais Cotistas poderão ser convidados a aportar recursos adicionais para cobrir a inadimplência, sujeito ao limite do seu capital subscrito. Em qualquer desses casos, o risco de inadimplência dos Cotistas por conta da mecânica de chamadas de capital poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

CAPÍTULO XI

TRIBUTAÇÃO

11.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

11.1.1. Não obstante o disposto no item acima, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo venha a possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (c) o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, não represente 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 (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

11.1.2. Resta definido o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas integralizadas da Classe que podem ser detidas pelo empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, seja decorrente de subscrição ou aquisição no mercado, computando-se o citado limite individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas.

11.1.3. Ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benéfico a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual.

11.2. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total 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 amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

11.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XII

SOLUÇÃO DE CONFLITOS E LEI APLICÁVEL

12.1. Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

12.2. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

13.2. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

13.3. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas

deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço eletrônico do Cotista registrado junto ao Administrador.

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

13.4. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com o Administrador, que pode ser contatado por meio do seguinte canal de atendimento aos cotistas: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

13.5. A avaliação do valor da Carteira da Classe será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis, utilizando como base o Manual de Apreçamento de Ativos do Custodiante, conforme aplicável, disponível em <https://ri.oliveiratrust.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-epoliticassubidiaria/>.

13.6. Os Cotistas deverão manter em sigilo: (a) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor; (b) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e (c) os documentos relativos às operações Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

**REGULAMENTO DO
IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do Izar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

“Cotista(s) Inadimplente(s)”	O Cotista da Classe que atrasar ou deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo para integralização de Cotas da Classe por ele subscritas, dentro de 15 (quinze) dias corridos do recebimento da respectiva Chamada de Capital ou de outro período específico previsto no respectivo Boletim de Subscrição.
“Encargos da Classe”	Significa os encargos da Classe.
“Escrutador”	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas.

2. Características Gerais

2.1. Denominação. Classe Única do IZAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

2.2. Categoria. Fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. Objetivo. O objetivo da Classe é a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de Ativos Imobiliários, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor, preponderantemente, através do investimento em imóveis, visando o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, inclusive com construção contratada pelo regime de administração, nos termos do art. 58 da Lei nº 4591. A obtenção de renda poderá se dar pela alienação dos imóveis, inclusive bens e direitos a eles relacionados, locação, arrendamento, ou pelo investimento indireto em Empreendimentos Imobiliários, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, ou, ainda, o eventual ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá realizar obras construção ou desenvolvimento, reforma, retrofit ou acréscimos que interessem à estrutura dos Empreendimentos Imobiliários, pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Empreendimentos Imobiliários, instalação de equipamentos de segurança e de

incêndio, de telefonia, de intercomunicação, implementar decoração e paisagismo nas partes de uso comum, entre outros, nos termos da Política de Investimento descrita no item 3 a seguir, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos semestrais ou a busca pelo alcance de uma rentabilidade superior à do CDI no período.

2.3.1. A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada abaixo, de modo que a Classe poderá, também, buscar a obtenção de rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

2.3.2. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2.3.3. A Classe poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Empreendimentos Imobiliários da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos de tais Empreendimentos Imobiliários, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

2.4. Prazo de Duração da Classe. A Classe terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

2.5. Regime de Responsabilidade. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos da Classe e a responsabilidade de cada Cotista da Classe estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas da Classe.

2.6. Público-Alvo. A Classe tem como público-alvo Investidores Profissionais.

2.6.1. As Cotas da Classe poderão ser subscritas ou adquiridas por partes relacionadas e pelo Gestor, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe descrito acima e sujeito aos limites de alocação máximo que sejam aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

2.6.2. Determinadas emissões de cotas da Classe podem possuir restrições adicionais, quanto ao público-alvo, em linha com a forma de distribuição das respectivas cotas, sendo que tais restrições constarão de um suplemento específico da emissão.

3. Política de Investimento

3.1. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, sob a indicação do Gestor, na aquisição de imóveis, bens ou direitos que, com base em análises e estudos técnicos, aparentam estar em condições de preço por metro quadrado abaixo do praticado nas respectivas regiões dos imóveis, sem compromisso ou limite de concentração de imóveis por empreendimento ou localização, desde que no território nacional, sendo situados, preferencialmente, no Estado do Rio

de Janeiro, podendo, ainda, o Gestor negociar e propor instrumentos de opção de compra e venda dos imóveis, com o objetivo de buscar alcançar retornos superiores ao CDI ("Política de Investimento"), assim como outros instrumentos envolvendo Ativos Imobiliários, conforme definido na Resolução CVM 175, sem que haja limites de concentração por tipo de Ativo Imobiliários ou região geográfica, não havendo restrição quanto à aquisição de imóveis gravados com ônus reais.

3.1.1. A Política de Investimento a ser adotada pela Classe, sob orientação do Gestor, consistirá na aplicação de recursos da Classe em investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos na futura alienação dos citados imóveis ou na exploração de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.) de que trata o caput deste artigo.

3.2. Os imóveis, bens e direitos que venham a ser adquiridos pela Classe deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com a Resolução CVM 175. O Laudo de Avaliação deverá ser levado em conta no processo de tomada de decisão das orientações de investimento do Gestor, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

3.3. Poderão compor a carteira da Classe ("Ativos Imobiliários"):

- (i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv)** cotas de outros FII;
- (v)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (vi)** letras hipotecárias.

3.4. As disponibilidades financeiras da Classe poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do Gestor, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez da Classe ("Ativos Financeiros").

3.5. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre

sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira da Classe, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

3.6. A Classe investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, desde que observada a política de investimento da Classe e o Objetivo de Investimento. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe e em risco de pouca liquidez para a Classe, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um ou poucos Empreendimentos Imobiliários e de sua(s) eventual(is) venda(s).

3.7. A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

3.8. A Classe poderá realizar investimentos diretos ou indiretos em Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários. A Classe poderá investir em Empreendimentos Imobiliários gravados com ônus reais.

3.9. As decisões de investimento e desinvestimento serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, em observância à política de investimento da Classe, ao Objetivo de Investimento e ao disposto neste item, exceto no caso de conflito de interesses. Não obstante e sem prejuízo à discricionariedade do Gestor prevista neste item, as principais estratégias de desinvestimento a serem perseguidas pela Classe poderão incluir: (i) a realização de Oferta Pública de títulos ou valores mobiliários de Sociedade Investida ou veículo de investimento titular direto ou indireto dos Empreendimentos Imobiliários; e (ii) a venda de Sociedades Alvo e/ou Empreendimentos Imobiliários para veículos de investimento geridos pelo Gestor ou a terceiros, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e nas Leis Aplicáveis.

3.10. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

3.11. O Gestor poderá considerar, na realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações da Classe, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que são desenvolvidas suas atividades, com o objetivo de mitigar eventuais riscos e impactos negativos dos investimentos.

3.12. Poderão ser adquiridos pela Classe, para fins de composição da Carteira, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido

realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, sujeito às aprovações necessárias nos termos deste Regulamento e das Leis Aplicáveis, caso aplicável. Adicionalmente, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados/geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, sujeito às aprovações necessárias nos termos deste Regulamento e das Leis Aplicáveis, caso aplicável.

4. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate e Negociação

4.1. Novas cotas da Classe poderão ser emitidas mediante recomendação do Gestor e aprovação da Assembleia de Cotistas, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto nas Leis Aplicáveis.

4.1.1. Todas as Cotas da Classe farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

4.2. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas Cotas, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas. Na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

4.3. As Cotas da Classe terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido da Classe pelo número de Cotas da Classe emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.4. As novas Cotas da Classe emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas da Classe, o subscritor:

- (i)** assinará o respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;
- (ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas da Classe subscritas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição;
- (iii)** receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e
- (iv)** deverá assinar termos de adesão ao Regulamento, no âmbito dos quais declarará, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento (se aplicável), (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe e da Classe descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e (c) que concorda e adere, sem qualquer restrição ou ressalva, ao Regulamento, e (d) de que as Cotas da Classe estão sujeitas às restrições de negociação previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e no Anexo.

4.5. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo respectivo distribuidor, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas da Classe em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

4.6. As Cotas da Classe serão integralizadas pelo seu respectivo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador aos Cotistas, de acordo com orientação do Gestor, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

4.7. As Cotas da Classe deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, (a) por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.8. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas da Classe e assinarem os Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, estando também sujeitos ao disposto nos itens abaixo.

4.9. Para colocações de Novas Cotas, o Preço de Integralização deverá ser aprovado no respectivo ato de aprovação da emissão de Novas Cotas que poderá se basear nos seguintes critérios:

- (i)** Preço de emissão das Cotas da Classe do Fundo;
- (ii)** Valor patrimonial das Cotas da Classe do Fundo;
- (iii)** Valor justo dos ativos detidos direta ou indiretamente pela Classe do Fundo, o qual poderá ser definido caso a caso utilizando-se as seguintes metodologias:
 - (a) Cotação de mercado para os títulos negociados em bolsa;
 - (b) Método comparativo de dados de mercado para ativos imobiliários;
 - (c) Método da capitalização da renda para ativos imobiliários;
 - (d) Método de fluxo de caixa descontado para ativos imobiliários;
 - (e) Valor de reposição dos ativos imobiliários;
 - (f) Valor implícito em evento de liquidez recente dos ativos imobiliários; e/ou
 - (g) Valor contábil dos ativos não imobiliários ou de participações societárias ilíquidas.

4.10. Caso algum Cotista atrase ou deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos na Classe, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, tal Cotista será considerado um Cotista Inadimplente. Um Cotista Inadimplente (i) deverá ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar à Classe, ao Fundo, aos demais Cotistas, ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer Sociedade Investida e/ou Empreendimento Imobiliário em virtude do inadimplemento, na forma do estabelecido no Compromisso de Investimento; (ii) terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive

voto em Assembleias de Cotistas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, pagamento de amortização de Cotas da Classe em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros para qualquer conselho ou comitê do Fundo e/ou das Sociedades Investidas e tais membros também terão seu direito de voto suspenso). A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, e exercer todos os outros direitos com relação a suas Cotas, conforme previsto neste Anexo.

4.11. Caso a Classe realize amortização de Cotas da Classe ou qualquer outra distribuição de rendimentos, recursos ou bens aos Cotistas em período em que um Cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, todos os valores e/ou bens referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas ou distribuições a qualquer outro título permitidas nos termos do Regulamento, deste Anexo e das Leis Aplicáveis.

4.12. Não obstante o disposto no item acima, o Gestor poderá (i) alienar ou transferir parte das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, ou (ii) cancelar a emissão da parcela das Cotas da Classe não integralizada pelo Cotista Inadimplente, em cada caso, não antes de decorridos 30 (trinta) dias da data em que o Gestor tenha enviado notificação específica para o respectivo Cotista Inadimplente. Se o Cotista Inadimplente não sanar o evento que resultou em tal Cotista ser qualificado como Cotista Inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias especificado neste item, ao final de tal prazo, deverá ser convocada uma reunião da Assembleia de Cotistas para ratificar a decisão do Gestor e aprovar (a) os procedimentos para alienação ou transferência das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, incluindo o valor mínimo para tal venda, se aplicável, ou (b) o cancelamento das Cotas da Classe não integralizados pelo Cotista Inadimplente (e assim cancelando os valores não pagos, mas sem que isso represente renúncia ou diminuição das penalidades prevista nos itens acima).

4.13. Os rendimentos decorrentes da venda das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente serão entregues ao Cotista Inadimplente imediatamente após a dedução dos valores que são devidos por tal Cotista Inadimplente, conforme itens acima.

4.14. Cotistas Inadimplentes poderão estar sujeitos a penalidades, limitações e/ou obrigações adicionais conforme previstas em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição, no Regulamento, neste Anexo e/ou nas Leis Aplicáveis.

4.15. Ressalvada a possibilidade de reinvestimento dos rendimentos recebidos em decorrência do investimento da Classe em ativos, as Cotas da Classe poderão ser amortizadas a qualquer tempo, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

4.16. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

4.17. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.18. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas da Classe os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

4.19. Os pagamentos de amortização das Cotas da Classe serão realizados em moeda corrente nacional ou em ativos. No caso de amortizações em moeda corrente nacional, os respectivos pagamentos serão efetuados por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.20. A Classe deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma das Leis Aplicáveis, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. A Classe poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto nas Leis Aplicáveis.

4.21. Os lucros apurados na forma do item acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil após o anúncio da distribuição de rendimentos, observados os prazos da legislação aplicável.

4.22. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

4.23. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos acima.

4.24. Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe devem ser deliberadas pelo Gestor, o qual deverá instruir o Administrador para tanto, ou em Assembleia de Cotistas da Classe, e o pagamento irá considerar o valor patrimonial da Cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pela Classe.

4.25. Quando da liquidação da Classe, todas as Cotas da Classe deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional,

suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas da Classe poderão ser resgatadas em ativos, observada as Leis Aplicáveis e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe.

4.26. As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação no MDA (Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP) e no SF (Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP.

4.26.1. A transferência de Cotas da Classe somente será válida e eficaz mediante a concordância e adesão do cessionário de forma plena e irrestrita, por escrito, ao Regulamento e a este Anexo.

4.26.2. Caso haja cessão de Cotas da Classe a integralizar, o cessionário deverá assinar, além do documento de adesão mencionado no item acima, novo Boletim de Subscrição e, conforme aplicável, novo Compromisso de Investimento, assumindo a responsabilidade pela integralização das Cotas da Classe remanescentes, se não for de interesse do cedente permanecer com este compromisso.

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

5.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Escriturador e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo (“Taxa de Administração”).

5.2. A remuneração do Administrador, inclusa a remuneração pelos serviços prestados enquanto Custodiante, Escriturador e Controlador, corresponderá a um percentual equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizada a cada período de 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M ou de outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

5.2.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2.2. Os serviços de custódia qualificada, controladoria dos Ativos da Classe e escrituração das Cotas serão exercidos pelo Custodiante, pelos quais fará jus à parcela da Taxa de Administração, conforme o previsto neste artigo e no respectivo contrato de prestação de serviços.

5.3. O Gestor não fará jus à taxa de gestão do Fundo, razão pela qual não haverá cobrança de remuneração a esse título.

5.4. Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas, taxas de performance ou ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado

primário para arcar com as despesas da Oferta Pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.

5.5. Sem prejuízo dos encargos previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, constituem encargos da Classe as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas da Classe;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos da Classe;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de qualquer condenação que possa ser imposta a Classe ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva a Classe;
- (viii)** gastos derivados de prêmios de seguro, gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Classe, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (ix)** despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira da Classe, incluindo viagens;
- (x)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia de Cotistas, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas;
- (xi)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;
- (xii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiii)** despesas inerentes à: (i) distribuição primária de Cotas da Classe; e (ii) admissão das Cotas da Classe à negociação em mercado organizado;
- (xiv)** royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xv)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão e taxa máxima de distribuição;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão;

- (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulação aplicável;
- (xix) despesas com a contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xx) honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos no artigo 27, incisos II, III e IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxi) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xxiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xxv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xxvi) os honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira da Classe; assim como de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

5.5.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo artigo.

5.5.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

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

6. Patrimônio Líquido Negativo

6.1. Diante da limitação da responsabilidade dos Cotistas, é possível que o patrimônio líquido da Classe venha a ser negativo, hipótese na qual o Administrador deverá observar os procedimentos previstos na regulação aplicável.

6.2. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve divulgar fato relevante, constituindo qualquer pedido de declaração judicial de insolvência um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pelo Administrador.

6.3. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

6.4. O Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

7. Disposições Gerais

7.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo e conforme artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.

7.2. Exercício Social O exercício social da Classe encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.
