
**REGULAMENTO DO
ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 37.266.902/0001-84

Rio de Janeiro, 25 de março de 2021.

SUMÁRIO

<u>CAPÍTULO I - Definições</u>	3
<u>CAPÍTULO II - Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo</u>	10
<u>CAPÍTULO III - Do Público Alvo do Fundo</u>	10
<u>CAPÍTULO IV - Do Objetivo do Fundo</u>	10
<u>CAPÍTULO V - Da Política de Investimento do Fundo</u>	11
<u>CAPÍTULO VI - Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira</u>	13
<u>CAPÍTULO VII - Das Vedações</u>	17
<u>CAPÍTULO VIII - Do Consultor Especializado</u>	18
<u>CAPÍTULO IX - Da Assembleia Geral</u>	19
<u>CAPÍTULO X - Do Representante dos Cotistas</u>	23
<u>CAPÍTULO XI - Emissões de Cotas</u>	25
<u>CAPÍTULO XII - Das Características, Classes, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas</u>	27
<u>CAPÍTULO XIII - Da Distribuição de Resultados</u>	30
<u>CAPÍTULO XIV - Da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria</u>	31
<u>CAPÍTULO XV - Da Liquidação do Fundo</u>	33
<u>CAPÍTULO XVI - Da Divulgação de Informações sobre o Fundo</u>	34
<u>CAPÍTULO XVII - Das Demonstrações Financeiras</u>	36
<u>CAPÍTULO XVIII - Dos Encargos do Fundo</u>	36
<u>CAPÍTULO XIX - Das Situações de Conflito de Interesses</u>	37
<u>CAPÍTULO XX - Da Solução de Conflitos</u>	38
<u>CAPÍTULO XXI - Das Disposições Gerais</u>	38
<u>ANEXO I - Fatores de Risco</u>	39
<u>ANEXO II - SPEs e Empreendimentos</u>	52
<u>ANEXO III - Tratamento Tributário</u>	53

CAPÍTULO I - Definições

“Administrador”	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, autorizada pela CVM para (i) a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, mediante o Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002; e (ii) o exercício profissional das atividades de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas, por meio dos Atos Declaratórios Executivos nº 11.484 e 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente.
“ANBIMA”	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“Assembleia”, “Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Financeiros”	Significam os seguintes ativos financeiros, que poderão ser adquiridos pelo Gestor com a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados de depósitos bancários de emissão das Instituições Autorizadas; (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou de fundos de investimento referenciado a CDI, administrados por uma das Instituições Autorizadas, constituídos sob a forma de condomínio aberto e com objetivo de investimento de longo prazo, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos preponderantemente nos ativos identificados nos itens (a), (b) e (c) acima; e (e) operações compromissadas tendo como contrapartes Instituições Autorizadas, cujo lastro sejam os ativos referidos nos itens acima.
“Ativos Imobiliários”	Significam as ações ou quotas, se transformada em sociedade limitada, de emissão da Sociedade Investida.
“B3”	Significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil.
“Carteira”	Significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

“CDI”	Significa as taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo, apuradas e divulgadas pela B3, expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
“CNPJ/ME”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Civil Brasileiro”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Conflito de Interesses”	Significa qualquer situação de conflito de interesses estabelecida na Instrução CVM nº 472/08, nos termos do Capítulo XIX deste Regulamento.
“Consultor Especializado”	Significa a Even, abaixo qualificada.
“Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças”	Significa o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, que terá por objeto a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários.
“Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária”	Significa o <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada, Gestão Imobiliária e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre o Fundo, a Sociedade Investida, as SPEs detidas pela Sociedade Investida e o Consultor Especializado, por meio do qual o Consultor Especializado será contratado para prestar os serviços de consultoria especializada para o Fundo e administração e gestão imobiliária da Sociedade Investida e das SPEs, incluindo, mas não se limitando, a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos.
“Contrato de Gestão”	Significa o <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Ativos Financeiros do Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, tendo por objeto a prestação dos serviços de gestão dos Ativos Financeiros do Fundo, a serem prestados pelo Gestor.
“Cotas”	Significam as cotas de emissão do Fundo, considerando as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino I e as Cotas Mezanino II, em conjunto ou isoladamente.
“Cotas Seniores”	São as cotas do Fundo que não se subordinam às demais para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento.
“Cotas Mezanino I”	São as cotas do Fundo que se subordinam às Cotas Seniores para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, mas que, para os mesmos efeitos, não se subordinam

às Cotas Mezanino II, nos termos deste Regulamento.

“Cotas Mezanino II”	São as cotas do Fundo que se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino I para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento.
“Cotista”	Significa o titular de Cotas.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Data da Primeira Integralização do Fundo”	Significa a primeira data em que as Cotas do Fundo serão integralizadas pelos Cotistas.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia exceto (i) sábado, domingo ou feriado declarado nacional, nos estados ou nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e (ii) aqueles sem expediente na B3, com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável. Caso qualquer obrigação prevista neste Regulamento seja devida em data que não seja um Dia Útil, conforme ora definido, considerar-se-á como a data de vencimento da referida obrigação o Dia Útil imediatamente seguinte.
“Empreendimentos”	Significam os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais detidos pelas SPEs, conforme indicados no Anexo II deste Regulamento.
“Even”	Significa a EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. , companhia aberta, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22 (parte), 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 43.470.988/0001-65.
“FGV”	Significa a Fundação Getúlio Vargas.
“Fundo”	Significa o ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
“Gestor”	Significa a OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.150.453/0001-20, responsável pela gestão dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e pela controladoria dos ativos do Fundo.
“Instituições Autorizadas”	Significam quaisquer instituições financeiras autorizadas a

funcionar pelo BACEN, que tenham classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “brAA+”, atribuído pela Standard & Poor’s, ou classificação equivalente atribuída pela Fitch Ratings ou pela Moody’s.

- “Instrução CVM nº 472/08” Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
- “Instrução CVM nº 476/09” Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
- “Instrução CVM nº 539/13” Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
- “Instrução CVM nº 555/14” Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
- “Investidores Profissionais” Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.
- “Investidores Qualificados” Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.
- “IPCA” Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, observado que, na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.
- “Justa Causa” Significa (i) a comprovação de que o Consultor Especializado atuou com má-fé, dolo ou fraude na violação de normas e de obrigações, deveres ou atribuições previstas neste Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, no desempenho de suas funções de Consultor Especializado do Fundo; (ii) a condenação do Consultor Especializado em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento do Consultor Especializado de exercer, temporária ou permanentemente, as atividades objeto do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Consultor Especializado; (v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Consultor Especializado; (vi) a prática de atos de corrupção, lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; ou (vii) a inobservância, em qualquer quadrimestre, pelo Consultor Especializado, dos Preços de Comercialização das unidades autônomas, conforme definidos no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, observados os descontos aplicáveis nos referidos preços conforme a respectiva velocidade de venda dos Empreendimentos, estabelecida no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, e respeitado um prazo de cura de 15 (quinze)

dias após a notificação do Fundo nesse sentido, para reestabelecimento, pelo Consultor Especializado, do Preço de Comercialização, inclusive com o desconto aplicável, conforme o caso. Para fins de clareza, a inobservância dos Preços de Comercialização das unidades autônomas será constatada apenas se a VSO (conforme definido no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária) de determinado Empreendimento ficar abaixo da VSO Projetada (conforme definido no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária) para o mesmo Empreendimento, e o preço médio de comercialização efetivamente praticado das unidades do referido Empreendimento, dentro do quadrimestre, ficar acima da média dos Preços de Comercialização para as mesmas unidades autônomas.

“Justo Motivo”

Significa os casos em que (i) o Fundo tenha recebido recursos suficientes e, por deliberação ou orientação dos Cotistas, não pague a remuneração do Consultor Especializado; (ii) o Fundo tenha recebido recursos suficientes e, por deliberação exclusiva do Administrador, não pague a remuneração do Consultor Especializado, e os Cotistas não realizem a substituição do Administrador no prazo de 120 (cento e vinte) dias, desde que haja tempo hábil para tal, contado da data de vencimento da referida parcela da remuneração; (iii) o exercício das funções do Consultor Especializado previstas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária seja impossibilitado por fato, ato, ação ou omissão atribuível ao Fundo, à Sociedade Investida ou às SPEs, que seja decorrente de deliberação dos Cotistas, incluindo descumprimento de obrigação prevista no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária; ou (iv) o exercício das funções do Consultor Especializado previstas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária seja impossibilitado por fato, ato, ação ou omissão atribuível ao Fundo, à Sociedade Investida ou às SPEs, que não seja decorrente de uma deliberação dos Cotistas, incluindo descumprimento de obrigação do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária e os Cotistas não realizem a substituição do Administrador no prazo de 120 (cento e vinte) dias, desde que haja tempo hábil para tal, contado da data em que for verificada a referida impossibilidade (exceto se o fato, ato, ação ou omissão for praticado pelo Consultor Especializado, enquanto representante da Sociedade Investida ou das SPEs, ou for praticado pela Sociedade Investida ou pelas SPEs, representadas por pessoas indicadas pelo Consultor Especializado para sua administração).

“Lei nº 6.404/76”

Significa a Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei nº 8.668/93”

Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Lei nº 11.033/04”

Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme

alterada.

“Oferta Restrita”

Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas realizada com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual: (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09, incluindo a vedação aos Investidores Profissionais da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM 476/09.

“País” ou “Brasil”

Significa a República Federativa do Brasil.

“Partes Relacionadas”

Significam as seguintes partes relacionadas: (i) o Administrador, Gestor e o Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Especializado; (iii) as empresas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou ao Consultor Especializado, ou a seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (iv) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Especializado, ou de seus respectivos administradores e acionistas; (vi) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (vii) os cônjuges e/ou os parentes até o 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”

Significa o valor em Reais resultante da soma algébrica do valor das disponibilidades do Fundo, com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

“Preço de Emissão”

Significa o preço de emissão de cada Cota, conforme definido no ato que aprovar uma nova emissão de Cotas, conforme aplicável.

“Primeira Emissão”

Significa a primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por 2.150 (duas mil, cento e cinquenta) Cotas Seniores e 150 (cento e cinquenta) Cotas Mezanino I, destinadas a distribuição por meio de Oferta Restrita.

“Regulamento”

Significa o presente regulamento do Fundo.

“Reserva de Caixa”	Significa a parcela do Patrimônio Líquido provisionada pelo Administrador para pagamento das despesas e encargos do Fundo, conforme previsto no item 13.4 deste Regulamento.
“Segunda Emissão”	Significa a segunda emissão de Cotas do Fundo, composta por 76 (setenta e seis) Cotas Mezanino II, destinadas à subscrição privada pela Even.
“Sociedade Investida”	Significa a VIEDMA RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1.101 a 1.104, Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.595.494/0001-16 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob NIRE 33.30033162-0.
“SPEs”	<p>Significam, em conjunto ou indistintamente, as seguintes sociedades de propósito específico tendo como única quotista a Sociedade Investida:</p> <p>KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.189.141/0001-58, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.0814948-9;</p> <p>LAMBDA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.156.774/0001-60, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.2.0814939-0;</p> <p>RAIE RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.566.988/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob NIRE nº 33.2.0967752-7;</p> <p>EVEN-RIO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, 11º andar - parte, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.160.506/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.0905337-0;</p>

EVEN RJ - 09/11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.883.161/0001-85, com a seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 3320915266-1;

EVEN-RJ 16/12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP: 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.162.279/0001-84, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o NIRE 33.207.990.261; e

VOLANS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com escritório Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.604.066/0001-00, com seu contrato social arquivado perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.207.971.959.

“Taxa de Administração”	Significa a taxa de administração do Fundo, conforme estabelecida no Capítulo XIV deste Regulamento.
“Taxa de Consultoria”	Significa a remuneração devida ao Consultor Especializado pela prestação dos serviços de consultoria especializada do Fundo e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, bem como da Sociedade Investida e das SPÉs, conforme estabelecida no Capítulo XIV deste Regulamento.
“Taxa de Gestão”	Significa a remuneração devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, conforme estabelecida no Capítulo XIV deste Regulamento.
“Valor de Referência”	Significa o valor equivalente a, em relação às (a) Cotas Seniores, o Preço de Emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da Data da Primeira Integralização do Fundo; (b) Cotas Mezanino I, o Preço de Emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da Data da Primeira Integralização do Fundo; e (c) Cotas Mezanino II, o Preço de Emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias

Úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da data da Segunda Emissão, descontados os montantes recebidos a título de rendimentos e amortização, em cada classe de Cotas, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento e conforme a fórmula indicada no Anexo IV. Conforme estabelecido na fórmula indicada no Anexo IV, para fins do cálculo da variação acumulada do IPCA, será sempre considerado o índice referente ao segundo mês anterior à cada data de pagamento de rendimentos e amortização, em cada classe de Cotas.

CAPÍTULO II - Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo

2.1. O Fundo, denominado **ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O patrimônio do Fundo será representado por três classes de Cotas, as Cotas Seniores, Cotas Mezanino I e Cotas Mezanino II, cujas características e direitos, bem como condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate encontram-se descritos nos Capítulos XI, XII e XIII deste Regulamento.

CAPÍTULO III - Do Público Alvo do Fundo

3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados.

3.2. O Administrador, o Gestor e/ou suas Partes Relacionadas não poderão subscrever Cotas no âmbito de qualquer distribuição realizada pelo Fundo. Ao Consultor Especializado e/ou suas Partes Relacionadas será permitido subscrever unicamente Cotas Mezanino II.

CAPÍTULO IV - Do Objetivo do Fundo

4.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo V abaixo, decorrente do ganho de capital obtido por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos Empreendimentos, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

4.2. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo.

4.3. O investimento no Fundo (i) não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas; e (ii) não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou com qualquer mecanismo de seguro.

4.4. Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 20 de julho de 2020, conforme alterado de tempos em tempos, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Passiva”, segmento “Híbrido”, nos termos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, de 12 de agosto de 2019.

CAPÍTULO V - Da Política de Investimento do Fundo

5.1. A Carteira do Fundo será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

5.2. O Fundo deverá investir predominantemente nos Ativos Imobiliários, sendo permitido que a parcela do Patrimônio Líquido não investida em Ativos Imobiliários seja aplicada em Ativos Financeiros para atender suas necessidades de liquidez, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

5.3. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros, conforme os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos pela regulamentação aplicável.

5.4. O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários de emissão de um único emissor, sendo que, exceto pelos limites de concentração e/ou diversificação previstos no item 5.3 acima, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo a serem observados pelo Administrador por força deste Regulamento, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste item implicará risco de concentração dos investimentos do Fundo e risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente da performance da Sociedade Investida e, conseqüentemente, dos resultados das SPEs com relação à venda das unidades autônomas dos Empreendimentos.

5.5. O Fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

5.6. Não há limites máximos ou mínimos à subscrição de Cotas por qualquer investidor, podendo inclusive haver a concentração de todas as Cotas em um único investidor, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar uma emissão de Cotas, nos termos do artigo 11.1 abaixo, ficando, entretanto, desde já ressalvado que:

- (i) se o Fundo aplicar recursos em Ativos Imobiliários que invistam em imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- (ii) não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

- (a) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado.

5.6.1. Em caso de alteração de legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão se reunir em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

5.6.2. O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios para, evitar os impactos tributários mencionados nos incisos (i) e (ii) do item 5.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas ou aos investimentos no Fundo.

5.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, 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, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

5.8. O objetivo do Fundo de que trata o Capítulo IV e a política de investimento de que trata este Capítulo V somente podem ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral.

5.9. O Fundo poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos creditórios da venda ou locação das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, na forma da legislação pertinente.

5.10. Para os fins do artigo 15, inciso II, alínea f), da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

5.11. Os Ativos Imobiliários serão adquiridos pelo Fundo por meio da celebração do Contrato de Compra e Venda e Outras Avenças, que prevê, dentre outras disposições, que se o Fundo pagar aos Cotistas uma rentabilidade suficiente a que o Valor de Referência de todas as classes das Cotas seja zero, será devido à Even o complemento mensal de preço de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Não obstante, caso: (i) o Consultor Especializado seja substituído ou destituído de suas funções sem Justa Causa, ressalvado em caso de substituição do Consultor Especializado por outra empresa de seu grupo empresarial, ou o Consultor Especializado renuncie às suas funções com Justo

Motivo. Para fins de clareza, o disposto neste item não será aplicável na hipótese de substituição apenas do Administrador e/ou do Gestor por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral; (ii) seja aprovada a emissão de novas Cotas do Fundo, após a Primeira e Segunda Emissão, sem a prévia anuência da Even, exceto caso o Fundo não disponha de recursos para realizar o pagamento de suas despesas, hipótese na qual poderá ser realizada uma nova emissão de cotas exclusivamente para o Fundo captar recursos para pagamento das referidas despesas; (iii) seja realizada a aquisição, direta ou indireta, de novos ativos pelo Fundo, sem a prévia anuência da Even; (iv) seja deliberada alteração nas características das Cotas da Primeira e Segunda e Emissão ou no Valor de Referência, conforme definidos no Regulamento do Fundo em vigor na data da Primeira Emissão, que afetem a ordem de prioridade de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, sem a prévia anuência da Even; (v) o aumento da Taxa de Administração prevista no Regulamento em vigor na data da Primeira Emissão, sem a prévia anuência da Even; (vi) caso aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral a dissolução ou liquidação do Fundo, exceto se houver prévia anuência da Even; (vii) caso seja deliberada a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, sem a prévia anuência da Even; (viii) caso seja alterado o prazo de duração do Fundo, sem a prévia anuência da Even, deverá ser pago à Even no prazo de 30 (trinta) dias contados do evento que deu origem à tal obrigação de pagamento independentemente do Valor de Referência de quaisquer classe das Cotas atingir o valor de zero, o montante irretroatável equivalente a R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais), corrigido mensalmente pelo IPCA e acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas do Fundo até a data do efetivo pagamento, deduzidos os valores pagos à Vendedora a título do complemento mensal de preço referido acima. Apenas para fins informativos, o valor de R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais) foi obtido com base no valor presente do fluxo de caixa projetado, descontados à taxa de 7,75%, da venda das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, no valor de avaliação da Even, considerando as despesas de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, tais como, mas não limitado a, impostos, despesas com corretagem e marketing, despesas deste Fundo e um deságio adicional da ordem de 22%, sendo certo que a não verificação de quaisquer de tais métricas não ensejará revisão do montante devido pelo Comprador à Vendedora caso verificada quaisquer das hipóteses acima.

CAPÍTULO VI - Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira

6.1. A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas.

6.2. A gestão dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo e a controladoria dos ativos do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, (i) o Administrador terá amplos e gerais poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e ao funcionamento do Fundo, observado o disposto no artigo 27 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) o Gestor terá amplos e gerais poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à gestão dos Ativos Financeiros, observada a regulamentação aplicável.

6.3.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em

vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, ou na junta comercial, conforme aplicável, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
- (v) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XVI deste Regulamento;

- (viii) contratar e manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, conforme o caso, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Consultor Especializado e o andamento dos Empreendimentos integrantes da Carteira;
- (xi) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xiii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xiv) transigir;
- (xv) conforme orientação do Consultor Especializado, representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xvi) solicitar, em nome do Fundo a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado, observado, em relação às Cotas Mezanino II, o disposto no item 12.16;
- (xvii) adquirir, alienar ou transferir os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, bem como supervisionar a alienação ou transferência das SPEs, dos Empreendimentos e/ou das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, observada a necessidade (a) de orientação do Consultor Especializado no que se refere à alienação e transferência dos Ativos Imobiliários, e (b) de aprovação pela Assembleia Geral do Fundo da alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários ou de quaisquer SPEs;
- (xviii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, ressalvadas as operações indicadas no item 6.4, inciso (i) abaixo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xix) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, conforme orientações do Gestor e/ou do Consultor Especializado, conforme o caso, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (xx) sempre que solicitado, disponibilizar aos Cotistas os relatórios gerenciais elaborados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado, conforme o caso; e
- (xxi) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.

6.4. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

- (i) gerir a carteira de Ativos Financeiros, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar os Ativos Financeiros, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- (ii) realizar a gestão do caixa do Fundo, que contempla os valores do Fundo que porventura não estiverem alocados nos Ativos Imobiliários, o que inclui decidir sobre o investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros conforme a política de investimento do Fundo, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- (iii) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, conforme orientações do Consultor Especializado, quando aplicável, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, em relação aos Ativos Financeiros, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (v) exercer o direito de voto decorrente da titularidade dos ativos integrantes da Carteira, sempre no melhor interesse dos Cotistas;
- (vi) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (viii) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento do Fundo;
- (ix) fornecer ao Administrador, no prazo por ele solicitado, as informações necessárias para a elaboração dos relatórios previstos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- (x) cumprir com todas as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) respeitar os limites estabelecidos no Regulamento, na legislação aplicável e, especialmente, na regulamentação expedida pela CVM, no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, sendo vedada a realização de qualquer operação fora dos limites estabelecidos;
- (xii) atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM, obedecido o disposto no Contrato de Gestão;

- (xiii) auxiliar o Administrador em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- (xiv) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.

6.4.1. O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do administrador em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor está disponível no website do Administrador, no seguinte endereço: www.oliveiratrust.com.br.

6.5. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo. Na hipótese de renúncia do Administrador, este deverá convocar imediatamente uma Assembleia Geral conjunta, de todas as classes das Cotas, a ser realizada no prazo máximo de 10 (dez) dias, para eleger o respectivo substituto ou, ainda, para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

6.5.1. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, este continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo, até sua efetiva substituição ou até a data indicada pela Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima, que não poderá ser superior a 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data de realização da referida Assembleia Geral.

6.5.2. Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, ou não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo IX abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo; ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo estabelecido no item 6.5.1, o Administrador deverá providenciar a liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

6.5.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia prevista no item 6.5 acima.

6.5.4. Além da hipótese de renúncia descrita nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de sua liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou poderá ser destituído de suas funções, por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo IX abaixo).

6.5.5. Na hipótese de destituição ou renúncia do Administrador, este deverá receber a parcela da Taxa de Administração a que faz jus correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada *pro rata temporis* e paga nos termos deste Regulamento.

6.5.6. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do

Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

6.6. Em caso de substituição do Administrador por qualquer motivo, nos termos deste Regulamento, e eleição de um novo administrador por deliberação dos Cotistas, o novo administrador assumirá a posição contratual do Administrador nos contratos de prestação de serviço do Fundo, aderindo automaticamente aos seus termos e condições.

6.7. Observados os prazos e disposições do Contrato de Gestão, o Gestor poderá renunciar à gestão do Fundo mediante notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Adicionalmente, cabe ao Administrador decidir sobre a destituição e substituição do Gestor, desde que observados os prazos e disposições do Contrato de Gestão.

CAPÍTULO VII - Das Vedações

7.1. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções e utilizando recursos ou ativos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XIX e ressalvada a hipótese de aprovação prévia, específica e informada, pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- (xiii) realizar operações com derivativos;
- (xiv) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.1.1. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.3. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido.

7.4. Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da Carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas, será devida pelo Fundo a Taxa de Administração especificada no Capítulo XIV, que inclui a Taxa de Gestão.

CAPÍTULO VIII - Do Consultor Especializado

8.1. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador contratará, em nome do Fundo, o Consultor Especializado que será responsável pelas seguintes atividades: (i) prestar serviços de administração e gestão dos Ativos Imobiliários, bem como da Sociedade Investida e das SPEs, incluindo, mas não se limitando, pela contratação, coordenação e supervisão de prestadores de serviços para a conservação, manutenção e reforma das unidades integrantes dos Empreendimentos, (ii) serviços de gestão financeira e de caixa da Sociedade Investida e das SPEs, (iii) obtenção, manutenção e renovação das licenças e autorizações necessárias para a exploração, manutenção e comercialização das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, (iv) manutenção da regularidade contábil, tributária e societária, pelo cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida e pelas SPEs, (v) dar suporte ao Administrador na definição da estratégia de alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, das SPEs e/ou dos Empreendimentos (ou suas unidades autônomas), bem como; (vi) comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.2. Os termos e condições aplicáveis à contratação, pelo Administrador, em nome do Fundo, do Consultor Especializado, bem como as atribuições específicas a serem desempenhadas pelo Consultor Especializado estão descritas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.3. Pelos serviços de consultoria especializada e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, da Sociedade Investida e das SPEs, será devida pelo Fundo ao Consultor Especializado a Taxa de Consultoria especificada no Capítulo XIV.

CAPÍTULO IX - Da Assembleia Geral

9.1. Observado o disposto neste Capítulo IX, além de outras matérias que venham a ser atribuídas à Assembleia Geral por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no item 9.1.1 abaixo;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e nomeação de seu substituto;
- (iv) a emissão de novas Cotas;
- (v) a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) a dissolução ou liquidação do Fundo, quando não prevista ou disciplinada neste Regulamento;
- (vii) salvo se prevista de forma diversa neste Regulamento, a alteração do mercado de negociação das Cotas;
- (viii) a eleição e destituição do representante dos Cotistas de que trata o item 10.1 deste Regulamento, assim como, se houver, o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) a aprovação dos atos que configurem potencial Conflitos de Interesses;
- (xi) a alteração da Taxa de Administração;
- (xii) a destituição ou substituição do Consultor Especializado e nomeação de seu substituto, exceto caso o Valor de Referência de todas as classes de Cotas, em conjunto, se torne zero, hipótese em que as matérias indicadas neste inciso (xii) não serão mais objeto de deliberação e nem dependerão de aprovação em Assembleia Geral;
- (xiii) a alteração da Taxa de Consultoria; e
- (xiv) alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários ou de quaisquer SPEs, observado que a alienação e transferência dos Empreendimentos (ou das unidades autônomas) não dependerá de aprovação da Assembleia Geral, mas sim da orientação do Consultor Especializado.

9.1.1. O Regulamento poderá ser alterado, independente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de

serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nos incisos (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no inciso (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas neste Regulamento.

9.2. As Assembleias Gerais serão convocadas por correio eletrônico ou correspondência endereçada a cada Cotista pelo Administrador ou ainda diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado os termos da Instrução CVM nº 472/08.

9.2.1. Da convocação acima deverão constar, obrigatoriamente, a ordem do dia, bem como cópia das propostas que serão discutidas e somente a respeito dessa ordem do dia poderá haver deliberação, a menos que Cotistas representando a totalidade das Cotas concordem em discutir outros assuntos.

9.2.2. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

9.2.3. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

9.3.1. O pedido de que trata o item 9.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 9.4.2 abaixo, e deve ser encaminhado com até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.3.2. O percentual de que trata o item 9.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.4. O Administrador disponibilizará, na data da realização da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.4.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no inciso (iii) do item 16.1 abaixo, sendo que as

informações referidas no inciso (vi) do item 16.1 abaixo deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral.

9.4.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 9.4 incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 10.3.3 abaixo; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

9.4.3. Caso Cotistas ou representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.4.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no item 9.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 9.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.4.4. A Assembleia Geral instalar-se-á com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista.

9.5. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 9.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

9.5.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x) e (xi) do item 9.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes à Assembleia Geral e que representem:

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

9.5.2. Os percentuais de que trata o item 9.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.6.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na respectiva convocação. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

9.6.2. Os pedidos de procuração deverão observar o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM nº 472/08, nos itens acima e nos incisos (i) e (ii) do item 16.6 deste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos

necessários ao exercício do direito de voto.

9.7.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, observados os quóruns previstos nos itens 9.5 e 9.5.1 acima.

9.8. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

9.9. O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado e seus sócios, diretores e funcionários; (iv) demais prestadores de serviços do Fundo e seus respectivos sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo o interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos incisos (i) a (v) acima.

9.9.1. Não se aplicam as vedações previstas no item 9.9 acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 9.9 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, de acordo com a regulamentação aplicável.

9.10. Qualquer alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da respectiva Ata da Assembleia Geral ou do ato do Administrador, conforme o caso, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO X - Do Representante dos Cotistas

10.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, pessoa natural ou jurídica, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

10.2. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

10.3. O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, no exercício de tal função.

10.3.1. O representante dos Cotistas, terá mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo,

sendo permitida a reeleição.

10.3.2. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

10.3.4. Compete 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.

10.4. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 - transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades

desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas detida pelo representante de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.4.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

10.4.3. Os pareceres e opiniões do representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 10.4 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos itens 16.2 e 16.3 abaixo.

10.4.4. O representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

10.4.5. Os pareceres e representações do representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

10.4.6. O representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

10.4.7. O representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

10.4.8. O representante dos Cotistas deverá informar ao Administrador qualquer situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando impedido de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

CAPÍTULO XI - Emissões de Cotas

11.1. O ato que deliberar sobre cada nova emissão de Cotas estabelecerá o número de Cotas emitidas, o valor mínimo a ser subscrito e o prazo máximo para integralização pelos investidores, a forma de distribuição das Cotas e as demais características específicas de cada emissão de Cotas, inclusive a possibilidade de colocação parcial, conforme disposto no Capítulo XII abaixo.

11.2. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, no total de 2.150 (duas mil, cento e cinquenta) Cotas Seniores e 150 (cento e cinquenta)

Cotas Mezanino I, destinadas a distribuição por meio de Oferta Restrita, bem como a 2ª (segunda) emissão de Cotas, no total de 76 (setenta e seis) Cotas Mezanino II, destinadas à subscrição privada pela Even, imediatamente após o encerramento da referida Oferta Restrita, sendo todas as Cotas com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), perfazendo o montante total de R\$237.600.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais) na respectiva data de emissão. Não foi prevista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas.

11.2.1. Caso, até o término do prazo de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, não seja distribuído o valor total das Cotas Seniores e Cotas Mezanino I da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, na proporção das Cotas eventualmente integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas aplicações realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações realizadas na forma referida acima, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

11.3. Emissões de novas Cotas, após a Primeira Emissão e a Segunda Emissão, poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Capítulo IX deste Regulamento.

11.4. As emissões de Cotas observarão as seguintes características:

- (i) o Preço de Emissão das Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será definido pelo ato do Administrador ou pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Cotas;
- (ii) exceto se disposto de forma diversa no ato que aprovar a emissão, não haverá limites máximos ou mínimos à subscrição de Cotas por qualquer investidor, podendo inclusive haver a concentração de todas as novas Cotas em um único investidor;
- (iii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem e observada a mesma classe de Cotas que possuem, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador do Fundo, conforme o caso, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. Farão jus ao direito de preferência aqueles que forem titulares de Cotas na data a ser especificada na documentação da respectiva emissão de Cotas do Fundo;
- (iv) as Cotas de cada classe objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas da respectiva classe já existentes, observado que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, e que, até a conversão dos recibos de Cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em aplicações permitidas pela regulamentação aplicável, sendo observada a ordem de prioridade de recebimento entre as Cotas Seniores, Cotas Mezanino I e Cotas Mezanino II;

- (v) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa, caso admitidas à negociação em tal mercado, apenas será admitida após a sua total integralização;
- (vi) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, se assim for deliberado no ato que aprovar a respectiva oferta; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CAPÍTULO XII - Das Características, Classes, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas

12.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

12.2. O Fundo poderá emitir 3 (três) classes de Cotas, a saber:

- (i) **Cotas Seniores**: que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Mezanino I e Cotas Mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Seniores, conforme definido no item (a) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo I deste Regulamento, seja igual a zero;
- (ii) **Cotas Mezanino I**: que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Mezanino I, conforme definido no item (b) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo I deste Regulamento, seja igual a zero;
- (iii) **Cotas Mezanino II**: são as Cotas do Fundo que receberão os recursos decorrentes de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Mezanino II, conforme definido no item (c) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo I deste Regulamento, seja igual a zero.

12.3. Cada emissão de Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.4. A partir do momento em que os Valores de Referência das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino I e das Cotas Mezanino II sejam iguais a zero, na forma dos itens (a), (b) e (c) do item 12.2 acima, nada mais será devido aos Cotistas a título de amortização e/ou rendimentos, devendo todo o valor excedente decorrente da venda dos Ativos Imobiliários passar a ser direcionado pelo Fundo à Even, como complemento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, na forma do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e do item

5.11 acima.

12.5. Igualmente, e na forma do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, caso a Even seja substituída ou destituída de suas funções sem Justa Causa, além das demais hipóteses previstas no item 5.11 deste Regulamento, o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no item 5.11 deste Regulamento deverá ser pago a Even no momento da sua substituição ou destituição, independentemente de quaisquer dos Valores de Referência das Cotas Senior, das Cotas Mezanino I ou das Cotas Mezanino II informados nos itens (a), (b) e (c) do item 12.2 acima serem iguais a zero, devendo tal pagamento ser considerado um complemento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários.

12.5.1. Não haverá qualquer limite quanto ao número de Cotas ou de séries que poderão ser emitidas pelo Fundo.

12.6. A partir da primeira integralização de Cotas, seu respectivo valor será calculado diariamente, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas em circulação na respectiva data de cálculo.

12.6.1. Todo Dia Útil, desde que o Patrimônio Líquido do Fundo assim permita e após o pagamento ou provisionamento das despesas e encargos do Fundo, será incorporado ao valor de cada Cota, a título de distribuição dos resultados da Carteira do Fundo relativos ao Dia Útil imediatamente anterior, o valor correspondente à valorização das Cotas, de acordo com a ordem de prioridade indicada nos incisos (i), (ii) e (iii) do item 12.2 acima, limitado ao Valor de Referência das respectivas classes de Cotas, em base *pro rata* entre as múltiplas séries de Cotas, caso aplicável.

12.7. Sem prejuízo das demais obrigações que eventualmente sejam previstas no ato que aprovar uma emissão de Cotas, no momento da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela respectiva oferta;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento;
- (iii) assinará o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, declarando estar ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo e à política de investimento do Fundo; e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo; e
- (iv) tratando-se de distribuição de Cotas por meio de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as Cotas adquiridas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 476/09.

12.8. As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição, admitindo-se a compensação, nos termos do artigo art. 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, do montante a ser integralizado com montante eventualmente devido pelo Fundo ao respectivo Cotista, sendo vedada a integralização em bens e direitos e a integralização via chamadas de capital.

12.9. O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, caso aplicável.

12.9.1. Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas não integralizadas por Cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

12.9.2. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, na forma do item 12.7.1 acima, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor remanescente.

12.9.3. O descumprimento, total ou parcial, pelo Cotista da sua obrigação de aportar recursos no Fundo no respectivo vencimento, resultará, além das penalidades descritas acima, na suspensão dos direitos do Cotista inadimplente de (i) votar em qualquer Assembleia Geral de Cotistas, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas; (ii) alienar ou transferir suas Cotas; e (iii) receber amortizações, resgates, distribuições de resultados, bem como os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo.

12.10. As Cotas, observada a ordem de prioridade estabelecida nos incisos (i), (ii) e (iii) do item 12.2, poderão ser amortizadas mensalmente pelo Administrador, de acordo com os termos, prazos e condições estabelecidos no item 13.2 do Regulamento, até o pagamento da respectiva última parcela de amortização.

12.11. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota na Data de Referência, nos termos do item 13.2 e Anexo IV do Regulamento.

12.12. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas devida não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no Dia Útil imediatamente seguinte.

12.13. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, 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.

12.14. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista e respectiva classe, na composição do patrimônio do Fundo.

12.15. O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as Cotas de forma a atingir Valores de Referência iguais a zero, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos Cotistas por parte do Administrador, do Consultor Especializado, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das Cotas ou de quaisquer de suas respectivas Partes Relacionadas. O Valor de Referência das Cotas deverá ser observado, exclusivamente, para definir a ordem de

preferência de recebimento entre as classes de Cotas.

12.16. Após as distribuições, pelo Fundo, dos montantes acumulados equivalentes ao Valor de Referência das Cotas de cada classe de Cotas, o Administrador informará aos Cotistas sobre o início do pagamento da classe subsequente, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento, mediante aviso ao mercado.

12.17. Não é permitido aos Cotistas solicitar o resgate de Cotas.

12.18. As Cotas Seniores e as Cotas Mezanino I serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3. As Cotas Mezanino II objeto da Segunda Emissão serão subscritas e integralizadas pelo respectivo investidor junto à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, sendo que o referido investidor poderá registrar as Cotas Mezanino II para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3, após a respectiva integralização.

12.19. Quando distribuídas por meio de Oferta Restrita, as Cotas somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, observado o disposto no artigo 54 da referida instrução.

12.20. A aquisição das Cotas pelo investidor no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

12.21. Na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar o cumprimento do disposto no item 12.17 acima, no caso de Cotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

12.22. Sem prejuízo do disposto no item 12.19 acima, na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Cotas, o Cotista vendedor das Cotas deverá (i) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Qualificado ou comprovação da qualidade de Investidor Qualificado, conforme o caso; e (ii) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este item.

12.23. Caso um Cotista venha a alienar suas Cotas a terceiros e/ou a outros Cotistas sem observância do disposto neste Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Cotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

CAPÍTULO XIII - Da Distribuição de Resultados

13.1. O Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

13.2. Os lucros apurados na forma acima poderão ser pagos, mensalmente, a título de

antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento do dia 17 (dezessete) de cada mês, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil subsequente. Os pagamentos serão realizados em no mínimo 5 (cinco) dias úteis a contar de tal data 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.

13.3. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários, a Reserva de Caixa e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

13.4. O Fundo deverá amortizar parcialmente as Cotas, de acordo com a prioridade das classes prevista neste Regulamento.

13.4.1. A amortização parcial das Cotas implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado. Após a amortização total das Cotas, tais Cotas serão canceladas, sendo que as Cotas da classe subsequente passarão a ser amortizadas, de acordo com a ordem estabelecida no item 12.2. A amortização será linear para determinada classe de Cotas.

13.5. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada pelo Administrador uma Reserva de Caixa correspondente a:

- (i) na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão, R\$300.000,00 (trezentos mil reais); e
- (ii) após a primeira data de integralização de Cotas da Primeira Emissão e até a liquidação do Fundo, em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo por um período de 4 (quatro) meses.

13.5.1. Para a constituição ou reposição da Reserva de Caixa, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral do Fundo apurado na forma do item 13.1 acima.

13.5.2. Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a Reserva de Caixa.

13.6. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, incluindo a Reserva de Caixa, venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante recomendação do Consultor Especializado, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários, das SPEs, das unidades autônomas dos Empreendimentos e/ou dos Ativos Financeiros.

13.7. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 13.6 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas

para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, as SPEs, as unidades autônomas dos Empreendimentos e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, sem distinção ou ordem de prioridade entre as Cotistas, independentemente da classe de suas Cotas. Na hipótese de não existência de recursos para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, o aporte de capital no Fundo e conseqüentemente na Sociedade Investida e nas SPEs, exclusivamente destinado ao pagamento de tais despesas ordinárias e extraordinárias, não necessitará de anuência prévia da Even e tampouco irá gerar a obrigação de pagamento do valor descrito na cláusula 5.11 acima.

13.8. Por ocasião da amortização das Cotas, os Cotistas beneficiados com a amortização, a qualquer título, inclusive em razão de liquidação do Fundo, se for o caso, deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou cópia de documento que comprove o valor de aquisição das Cotas, incluindo, mas não se limitando a notas de corretagem. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária aplicável para cada caso.

CAPÍTULO XIV - Da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria

14.1. Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da Carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

- (i) pelos serviços de administração, custódia e controladoria, 0,10% (dez centésimos por cento por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido apurado diariamente, à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observada a remuneração mensal mínima de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que tal montante será dividido entre os prestadores de serviço na seguinte proporção:
 - (a) 35% (trinta e cinco por cento) serão pagos ao Administrador, pelos serviços de administração fiduciária do Fundo;
 - (b) 35% (trinta e cinco por cento) serão pagos ao Gestor, a título de Taxa de Gestão, pelos serviços de gestão dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo;
 - (c) 15% (quinze por cento) serão pagos ao Administrador, pelos serviços de custódia qualificada; e
 - (d) 15% (quinze por cento) serão pagos ao Gestor, pelos serviços de controladoria de ativos;
- (ii) pelos serviços de escrituração das Cotas, a partir da primeira integralização de Cotas, o valor correspondente a:

Quantidade de Cotistas

Remuneração Mensal

Quantidade de Cotistas	Remuneração Mensal
Até 2.000 (dois mil)	R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista, observado o valor mínimo de R\$2.000,00 (dois mil reais) por mês.
De 2.001 (dois mil e um) até 10.000 (dez mil)	O valor da remuneração prevista na linha acima com relação aos primeiros 2.000 (dois mil) Cotistas, sendo devido o valor de R\$0,90 (noventa centavos) por Cotista que exceder o limite de 2.000 (dois mil).
Acima de 10.000 (dez mil)	O valor da remuneração prevista nas duas linhas acima com relação, respectivamente, aos primeiros 2.000 (dois mil) Cotistas e os Cotistas subsequentes, até 10.000 (dez mil) Cotistas, sendo devido o valor de R\$0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder o limite de 10.000 (dez mil).

14.1.1. A partir da primeira integralização de Cotas, será devido ao Consultor Especializado, pelos serviços de consultoria especializada do Fundo e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, bem como da Sociedade Investida e das SPEs, uma Taxa de Consultoria correspondente a:

- (i) R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês, até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) a contar do mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo; e
- (ii) R\$30.000,00 (trinta mil reais) por mês, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) a contar da primeira integralização de Cotas até o final do prazo de duração do Fundo ou até a rescisão do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, o que ocorrer primeiro.

14.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria serão devidas mensalmente, nos mesmos dias em que ocorrer eventos de pagamentos de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

14.3. Os valores mensais expressos em reais estipulados nos itens 14.1, incisos (i) e (ii), e 14.2 acima serão atualizados anualmente a contar da primeira integralização de Cotas, ou na menor periodicidade admitida em lei, segundo a variação positiva do IPCA ou de outro índice que vier a substituí-lo.

14.4. Sem prejuízo do disposto no item 14.1 acima, o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item 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.

14.5. O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus Cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas, sem prejuízo do disposto no item 11.4, inciso (v), deste Regulamento.

14.6. Não será devida pelos Cotistas qualquer taxa de performance.

14.7. A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria constituem encargos do Fundo, nos termos do item 18.1 abaixo.

14.8. O valor de todos os tributos (tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) incidentes sobre quaisquer parcelas da Taxa de Administração serão acrescidos às referidas remunerações com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

CAPÍTULO XV - Da Liquidação do Fundo

15.1. Não obstante outras hipóteses previstas neste Regulamento, o Fundo será dissolvido ou liquidado (i) mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento; ou (ii) independentemente de deliberação dos Cotistas, (ii.1.) caso não seja aprovada a aquisição dos Ativos Imobiliários que são detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado que dependerá da aprovação prévia, específica e informada, pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o encerramento da Oferta Restrita referente às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino I da Primeira Emissão, observado o quórum aplicável, ou (ii.2) quando da venda da totalidade e recebimento do produto das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos detidos pelas SPEs, desde que não haja quaisquer passivos registrados no Fundo, na Sociedade Investida ou em qualquer das SPEs que impeçam a referida liquidação.

15.2. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, observada a ordem de preferência das classes de Cotas e observada a proporção detida por cada Cotista, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

15.3. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

15.5. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do relatório do auditor independente.

15.6. O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias, exceto se determinado de outra forma pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

15.7. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos integrantes da Carteira aos Cotistas.

15.8. Nos termos do item 15.7 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

15.9. No caso de constituição do condomínio referido acima, os Cotistas deverão eleger administrador para o referido condomínio dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, na proporção dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

15.10. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

CAPÍTULO XVI - Da Divulgação de Informações sobre o Fundo

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o relatório do auditor independente;
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos Cotistas;

- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

16.2. A divulgação de informações aqui referidas deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores do Administrador, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

16.3. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 16.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I, quando aplicável, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

16.4. O Administrador manterá disponível em sua rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

16.5. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis no endereço eletrônico do Administrador no seguinte website: *www.oliveiratrust.com.br*.

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

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral 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 pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

16.6.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do item 16.3 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

16.6.2. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

CAPÍTULO XVII - Das Demonstrações Financeiras

17.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

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

17.3. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

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

CAPÍTULO XVIII - Dos Encargos do Fundo

18.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o disposto no item 11.4, inciso (v), deste Regulamento;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes da Carteira, conforme o caso, que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, incluindo, sem limitação, a Taxa de Consultoria;
- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros;
- (xii) gastos decorrentes das avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída de fundos de investimento que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas com representante de Cotistas, se houver.

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

18.3. Os custos com a eventual contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIX - Das Situações de Conflito de Interesses

- 19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo IX acima.
- 19.2. Nos termos da Instrução CVM nº 472/08, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses, sem prejuízo de outras situações que possam surgir:
 - (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, Consultor Especializado ou de suas Partes Relacionadas;
 - (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel

integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou suas Partes Relacionadas;

- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou Consultor Especializado para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, Consultor Especializado ou de suas Partes Relacionadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XX - Da Solução de Conflitos

20.1. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

CAPÍTULO XXI - Das Disposições Gerais

21.1. 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.

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

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Administrador do
ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO I - Fatores de Risco

Na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes aos setores de negócios da Sociedade Investida e das SPEs, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, em hipótese alguma, exceto nos termos da legislação aplicável, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos bens da Carteira, ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas. Adicionalmente, os investimentos do Fundo estarão sujeitos a riscos dos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo e a riscos de crédito, de modo geral.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da Carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Sociedade Investida e pelas SPEs em que serão realizados os investimentos do Fundo. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e ter pleno conhecimento de que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

1. O Governo Federal Exerce Influência Significativa Sobre a Economia Brasileira. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

2. Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. 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. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou 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, 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, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

3. Risco da Morosidade da Justiça e da Administração Pública Brasileira e Decisões Judiciais ou Administrativas Desfavoráveis. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

4. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, 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 imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, conseqüentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e suas respectivas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

5. Riscos de Liquidez e Impossibilidade de Resgate das Cotas. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido aos cotistas solicitar 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, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6. Riscos de Liquidez da Carteira. Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem frações ideais da Sociedade Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

7. Riscos Decorrentes do Prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

8. Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que compoñham a Carteira.

9. Risco de Diluição Relativo a Novas Emissões de Cotas. Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

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

11. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de qualquer

instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

12. Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e o saldo restante será destinado para a aquisição dos Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo, dessa forma, concentrará seus recursos no investimento na Sociedade Investida. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Imobiliários, ou seja, na Sociedade Investida que detém as SPEs, e nos Ativos Financeiros.

13. Riscos de Crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na Sociedade Investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital social das SPEs detentoras dos Empreendimentos, conforme disposto neste Regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não existência ou não distribuição de dividendos da Sociedade Investida, que por sua vez, está sujeita ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos Empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão rescindir, ceder ou distratar referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

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

14. Risco de Desvalorização dos Empreendimentos. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente ao investimento na Sociedade Investida que, por sua vez, possui como objeto social participar como sócia no capital das SPEs detentoras dos Empreendimentos, um fator que deve ser levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos. 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 das unidades imobiliárias a serem comercializadas, os Empreendimentos e, por consequência, as Cotas. O investimento da Sociedade Investida em determinadas SPEs detentoras de unidades imobiliárias em Empreendimentos que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

15. Risco de Não Liberação de Garantias Reais Imobiliárias Incidentes Sobre Unidades Autônomas Integrantes dos Empreendimentos: Determinadas unidades autônomas integrantes

dos Empreendimentos encontram-se alienadas fiduciariamente em garantia de obrigações da Even. Com os recursos do preço de aquisição das ações da Sociedade Investida, tais obrigações serão quitadas pela Even, visando à liberação das garantias reais imobiliárias. Caso a Even não proceda a referido pagamento, determinadas unidades autônomas integrantes dos Empreendimento poderão permanecer oneradas, prejudicando a sua comercialização, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

16. Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

17. Riscos Relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela Reserva de Caixa, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador não será responsável pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas

pelo Fundo caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos.

18. Risco de Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física das unidades imobiliárias que integram os Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas, será afetado adversamente.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, as SPEs detidas pela Sociedade Investida poderão, na qualidade de proprietárias das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

19. Risco de Não Cobertura do Seguro Contratado pelos Condomínios dos Empreendimentos ou de Não Contratação de Seguro Adicional. Em razão das unidades autônomas dos Empreendimentos estarem desocupadas, o seu seguro patrimonial é contratado pelos respectivos condomínios dos Empreendimentos. Caso haja algum problema na vigência ou na cobertura de uma ou mais apólices contratadas pelos condomínios dos Empreendimentos, ou caso não haja contratação de seguro adicional pelo Fundo, é possível que o Fundo tenha que cobrir eventuais danos inerentes a tais imóveis resultantes da ocorrência de sinistros. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

20. Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, para o Fundo, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o Fundo e a rentabilidade e o valor das Cotas.

21. Riscos Relativos ao Precimento dos Empreendimentos. Caso os Empreendimentos pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

22. Risco de Despesas Extraordinárias dos Empreendimentos. O Fundo, na qualidade de

proprietário direto dos Ativos Imobiliários e indireto de determinadas unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Empreendimentos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

23. Riscos Decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal da Sociedade Investida, das SPEs ou das unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos Ativos Imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos Ativos Imobiliários, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Além disso, o Fundo poderá efetivamente adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

24. Risco de Alteração da Legislação Aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

25. Risco Regulatório. A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de

alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus Ativos Imobiliários e/ou às unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal das unidades imobiliárias, discussões trabalhistas e cíveis na Sociedade Investida e nas SPEs, obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto negativo na rentabilidade do Fundo.

27. Riscos Tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de

imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

28. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

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

30. Risco Relativo à Substituição do Consultor Especializado. Durante a vigência do Fundo, o Consultor Especializado poderá ser destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Consultoria de Gestão Imobiliária. A substituição do Consultor Especializado poderá implicar na alteração da política de investimentos do Fundo já que toda a atividade de gestão dos Ativos Imobiliários, incluindo a comercialização das unidades autônomas que integram os Empreendimentos investidos pelo Fundo contam com a expertise do Consultor Especializado.

31. Risco Relativo ao Pagamento Antecipado do Complemento do Preço de Aquisição dos Ativos Imobiliários: Durante a Vigência do Fundo, na ocorrência das hipóteses previstas no item 5.11 deste Regulamento, deverá ser pago à Even, no prazo de 30 (trinta) dias contados do evento que deu origem à uma das hipóteses previstas no referido item e independentemente do Valor de Referência de quaisquer classe das Cotas atingir o valor de zero, o montante equivalente a R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais), corrigido mensalmente pelo IPCA e acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas do Fundo até a data do efetivo pagamento, deduzidos os valores pagos à Vendedora a título do complemento mensal de preço referido acima, o que poderá impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo, acarretando perdas patrimoniais aos Cotistas.

32. Riscos de Governança. Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia

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

33. A Rentabilidade do Fundo Encontra-se Vinculada ao Sucesso da Política de Investimento do Fundo. O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da renda oriunda da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) dos rendimentos oriundos do investimento em Ativos Financeiros. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, da capacidade de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo. Ademais, por mais que a implementação da política de investimento do Fundo seja bem sucedida, os rendimentos e amortizações devidos aos Cotistas estão limitados ao Valor de Referência das Cotas, a depender de sua respectiva classe de Cota e na proporção das Cotas detidas, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento.

34. Risco de diferentes classes de Cotas: O Fundo prevê a emissão de três classes distintas de Cotas, as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino I e as Cotas Mezanino II, que têm diferentes prioridades de recebimento de rendimentos e amortizações entre elas, de forma que as Cotas Mezanino I somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Seniores e as Cotas Mezanino II somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Mezanino I, não havendo garantia de que os recursos percebidos pelo Fundo serão suficientes para a amortização de quaisquer classes de Cotas. Adicionalmente, os Cotistas titulares de Cotas Mezanino I e Cotas Mezanino II estão mais expostos aos riscos de demora ou incerteza quanto ao retorno de seus investimentos.

35. Risco da Administração das SPEs e dos Empreendimentos pelo Consultor Especializado. Considerando que a administração das SPEs e dos Empreendimentos e a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos serão realizadas pelo Consultor Especializado, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, e considerando, ainda, que partes de tais atividades poderão ser subcontratadas pelo Consultor Especializado junto a terceiros, não há garantia de que o Fundo conseguirá supervisionar e acompanhar a execução das referidas atividades ou de que o resultado de tais atividades estará a contento dos investidores do Fundo.

A má execução dos serviços objeto do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária poderá resultar em perda de oportunidades de mercado na comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos e em outros resultados que podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

36. Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Exemplificativamente, as leis de zoneamento urbano onde se localizam os Empreendimentos podem ser alteradas, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Empreendimentos ou na sua exploração econômica, cujos custos poderão ter que ser arcados indiretamente pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas, poderão ser impactados adversamente.

37. Riscos de Subscrição Parcial das Cotas. O ato que aprovar uma emissão de Cotas poderá prever a possibilidade de subscrição parcial das referidas Cotas. Caso não sejam subscritas Cotas no âmbito da respectiva Oferta Restrita correspondentes ao valor mínimo a ser subscrito na respectiva emissão, o Administrador deverá ratear entre os subscritores os recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações realizadas na forma referida acima, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Tratando-se da Primeira Emissão do Fundo, caso, até o término do prazo de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, não seja distribuído, ao menos, o montante mínimo previsto no Regulamento, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento, sem prejuízo do rateio de recursos recebidos na eventual integralização de Cotas, conforme acima descrito.

38. Risco de Pré-pagamento de Ativos Financeiros. A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos Ativos Financeiros do Fundo, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

39. Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como interdição dos Empreendimentos e deslocamento de seus ocupantes. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

40. Riscos Relacionados à Pandemia de Covid-19. O momento macroeconômico, decorrente da crise resultante da pandemia de Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. As restrições nas atividades do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelos governos federal, estaduais e municipais contribuíram para as expectativas de retração do produto interno bruto brasileiro. O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros no primeiro trimestre de 2020.

A crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar, por exemplo, diminuição da demanda por novos imóveis, o que pode afetar adversamente a rentabilidade esperada dos investimentos que vierem a ser feitos, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários ou em valores mobiliários neles lastreados. Neste momento, não é possível prever a total extensão dos impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do Fundo, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

41. Risco Operacional. A rentabilidade do investimento do Fundo em Ativos Imobiliários, bem como seus resultados operacionais dependem da venda de unidades autônomas que integram os Empreendimentos, de modo que o Fundo está sujeito à ocorrência de eventuais condições adversas regionais ou nacionais que podem reduzir a demanda por tais unidades autônomas ou restringir os meios de venda, o que pode reduzir a receita advinda da comercialização dos Ativos Imobiliários e por consequência o resultado do Fundo, afetando negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

42. Riscos de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Próximos aos Imóveis Investidos e de Flutuações de Preços. O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis próximos aos Empreendimentos investidos pelo Fundo, o valor comercial das unidades autônomas investidas pelo Fundo poderá sofrer flutuações e as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Além disso, outros atores do mercado captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades autônomas a serem exploradas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

43. Risco de Pouca Diversificação Regional. O Fundo concentrará seus investimentos em Empreendimentos localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Nessa hipótese, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos e políticos da Cidade do Rio de Janeiro e dos bairros onde estejam localizados os Empreendimentos, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

44. Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização das Unidades Autônomas pelo Poder Público. No sistema legal brasileiro, as unidades autônomas integrantes, direta ou indiretamente, da Carteira do Fundo, poderão ser desapropriadas por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso as referidas unidades autônomas sejam desapropriadas, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições às unidades autônomas também podem ser

aplicadas pelo Poder Público, tais como o seu tombamento ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais unidades autônomas pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

45. Risco de Não Aprovação do Conflito de Interesses. Considerando que os Ativos Imobiliários são detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado, a aquisição dos referidos Ativos Imobiliários pelo Fundo dependerá da aprovação prévia, específica e informada, pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum aplicável, a ser convocada após o encerramento da Oferta Restrita referente às Cotas da Primeira Emissão.

Para viabilizar tal aquisição, será disponibilizada aos investidores, em anexo ao boletim de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, uma minuta de procuração que poderá se outorgada, de forma facultativa, pelos referidos investidores, sob a condição suspensiva de se tornarem Cotistas do Fundo. Caso a aplicação de recursos em tais Ativos Imobiliários não seja aprovada na Assembleia Geral que deliberará sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado, o que representa situação de potencial Conflito de Interesses, a referida aplicação não será realizada, sendo que, nos termos do Regulamento, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento.

46. Risco de Não Pagamento, pela Even, das Indenizações Previstas no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, a Even, na qualidade de vendedora dos Ativos Imobiliários, isto é, a totalidade das ações de emissão da Sociedade Investida, que, por sua vez, é uma empresa holding, titular de quotas representativas de 100% (cem por cento) dos capitais sociais, totais e votantes, das SPEs, assumiu a responsabilidade por indenizar o Fundo por ato, fato, obrigação, ação, omissão ou contingência de qualquer natureza, bem como por qualquer obrigação junto aos respectivos promissários compradores em razão de distrato da compra e venda das unidades integrantes dos Empreendimentos, dentre outros, ainda que sua materialização ou ciência ocorram após tal data. Caso o Fundo incorra em uma perda indenizável pela Even, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, o Fundo passará a estar sujeito ao risco de crédito da Even. Nesse sentido, caso a Even não tenha a capacidade financeira de realizar o pagamento da indenização em questão, ou caso o pagamento sofra, por qualquer razão (incluindo discussões judiciais) atrasos, a rentabilidade do Fundo pode ser negativamente afetada.

47. Risco de Pagamento, pelo Fundo, do Complemento do Preço Inicial de Transferência dos Ativos Imobiliários em caso de Destituição ou Substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa. De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, se o Fundo pagar aos Cotistas uma rentabilidade equivalente ao Preço de Emissão das Cotas, acrescido de (i) IPCA e (ii) uma sobretaxa exponencial de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, será devido ao Consultor Especializado o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Caso o Consultor Especializado seja substituído ou destituído de suas funções sem Justa Causa, referido o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários deverá ser pago ao Consultor Especializado no momento da sua substituição ou destituição, independentemente do atingimento da rentabilidade referida acima, sendo que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e, por consequência, das Cotas, poderá ser adversamente afetada.

48. Risco de Não Transformação da Sociedade Investida em Sociedade Limitada. A Sociedade

Investida tem como único sócio a Even e, após a sua aquisição pelo Fundo, manterá essa condição. Considerando que a permissão legal prevista na Lei 6.404/76 para a unipessoalidade de sociedades anônimas aplica-se tão somente a subsidiárias integrais de sociedades brasileiras, e que a Sociedade Investida não atenderá tal condição após ter suas ações adquiridas pelo Fundo, está prevista no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças a transformação da Sociedade Investida, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, em sociedade limitada empresária, para a qual é permitida a unipessoalidade. Caso a transformação da Sociedade Investida não ocorra conforme previsto, a Sociedade Investida sujeitar-se-á às regras previstas na Lei 6.404/76 para tal desenquadramento, o que pode implicar a liquidação da Sociedade Investida e afetar adversamente o Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

49. Risco de Não Conclusão e Regularização da Reorganização Societária. O Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças prevê uma reorganização societária que conferirá à Sociedade Investida e às SPEs a estrutura e configuração cuja aquisição é pretendida pelo Fundo. Parcela expressiva do preço de aquisição das ações da Sociedade Investida será paga pelo Fundo sem que referida reorganização societária tenha sido concluída, com todos os registros e averbações necessários perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro. Eventuais atrasos na formalização e regularização de referida reorganização societária poderão afetar adversamente o Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

ANEXO II - SPEs e Empreendimentos

SPE	CNPJ/ME	Endereço da sede	Empreendimento	Endereço
Even RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.162.279/0001-84	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Arcos 123	Rua dos Inválidos, nº 123, Centro, Rio de Janeiro/RJ
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.604.066/0001-00	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Assembleia One	Rua da Assembleia, nº 85, Rio de Janeiro/RJ
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.156.774/0001-60	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Haddock Business	Rua Haddock Lobo, nº 216, Rio de Janeiro/RJ
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.160.506/0001-72	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Riachuelo Corporate	Rua Riachuelo, nº 366, Rio de Janeiro/RJ
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.189.141/0001-58	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	UP Barra	Estrada do Engenho D'Água, nº 1452, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.189.141/0001-58	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Up Barra Mais	Estrada do Engenho D'Água, nº 1401, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ
Even RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.883.161/0001-85	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	UP Norte	Rua Piauí, nº 400, Rio de Janeiro/RJ
Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.566.988/0001-89	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	You Botafogo	Rua Real Grandeza, nº 96, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ

ANEXO III - Tratamento Tributário

O disposto neste Anexo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data do Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Imposto de Renda

As Leis nºs 8.668/93 e 9.779, de 19 de janeiro de 1999 estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Excepcionalmente, permanece afastado o imposto de renda retido na fonte (“IRRF”) sobre as aplicações efetuadas por fundo de investimento imobiliário nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias - LH, (ii) certificados de recebíveis imobiliários - CRI, (iii) letras de crédito imobiliário - LCI e (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com as condições especificadas na regulamentação.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

O IRRF pago pela carteira do Fundo sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica

ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Imposto de Renda

O imposto de renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente, o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Incidirá o IRRF no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda, retido na fonte e na declaração de ajuste anual, das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do imposto de renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Cotistas Residentes no Exterior: Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Cotistas Não Residentes”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Tributação Favorecida”). A despeito deste

conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

No caso de Cotistas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de Cotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas no em bolsa de valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Anexo IV

Cálculo do Valor de Referência

Cálculo do Valor de Referência

- a. **Valor de Referência - Sêniores** (“VRSênior”): R\$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais), atualizado pela variação acumulada do IPCA e acrescida exponencialmente de remuneração de 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Sênior”);
- b. **Valor de Referência - Mezanino I** (“VRMeza1”): R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), atualizado pela variação acumulada do IPCA e acrescida exponencialmente de remuneração de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) ao ano (“Taxa Meza1”);
- c. **Valor de Referência - Mezanino II** (“VRMeza2”): R\$ 7.600.000,00 (sete milhões e seiscentos mil reais), atualizado pela variação acumulada do IPCA e acrescida exponencialmente de remuneração de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano (“Taxa Meza2”);

A partir da Data da Primeira Integralização do Fundo, o Valor de Referência de cada classe de Cotas e o Valor de Referência (VR) total serão calculados com base na fórmula abaixo, observado que todas as taxas são na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, e a variável Pagamento deverá ser considerada de forma sequencial obedecendo a ordem prevista:

$$VR = VRaSênior + VRa Meza1 + VRa Meza2$$

Onde:

(i) Enquanto o Valor de Referência-Sêniores for maior que zero:

$$VRa Sênior = VRe Sênior \times C \times \text{Fator Juros Sênior} - \text{Pagamento}$$

$$VRa Meza1 = VRe Meza1 \times C \times \text{Fator Juros Meza1}$$

$$VRa Meza2 = VRe Meza2 \times C \times \text{Fator Juros Meza2}$$

(ii) A partir do momento que o Valor de Referência Sêniores for igual a zero e enquanto o Valor de Referência Mezanino I for maior que zero:

$$VRda Sênior = 0$$

$$VRa Meza1 = VRe Meza1 \times C \times \text{Fator Juros Meza1} - \text{Pagamento}$$

$$VRa Meza2 = VRe Meza2 \times C \times \text{Fator Juros Meza2}$$

(iii) A partir do momento que o Valor de Referência Mezanino I for igual a zero e enquanto o Valor de Referência Mezanino II for maior que zero:

$$VRa Sênior = 0$$

$$VRa Meza1 = 0$$

$$VRa Meza2 = VRe Meza2 \times C \times \text{Fator Juros Meza2} - \text{Pagamento}$$

Onde:

- VRa Sênior, VRa Meza1 e VRa Meza2 = Valor de Referência Sênior atualizado, Valor de Referência Meza1 atualizado e Valor de Referência Meza2 atualizado, respectivamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VRe Sênior, VRe Meza1 e VRe Meza2 = Valor de Referência Sêniores, Valor de Referência Mezanino I e Valor de Referência Mezanino II, respectivamente, calculado a partir da Data da Primeira Integralização do Fundo ou na última Data de Referência, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- NIk = número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;
- NIk-1 = número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de referência do NIk;
- dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização do Fundo ou a última Data de Referência (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA utilizado, sendo “dup” um número inteiro; e
- dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Referência (inclusive) e a próxima Data de Referência (exclusive), sendo “dut” um número inteiro.

- Fator Juros Sênior, Fator de Juros Meza1 e Fator de Juros Meza2 = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (1 + Taxa)^{\frac{DP}{252}}$$

- Taxa = Taxa Sênior, Taxa Meza1 e Taxa Meza2, respectivamente para cálculo do Fator de Juros Sênior, Fator de Juros Meza1 e Fator de Juros Meza2
- DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização do Fundo ou a Data de Referência imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro;
- Pagamento = Recebimentos Intermediários do Fundo, no mês de atualização;
- Recebimentos Intermediários do Fundo = Significam a soma de valores recebidos pelo Fundo a título de (a) Distribuições; e (b) indenizações pagas ao Fundo e as suas partes indenizáveis, na forma do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ou do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.
- Distribuições = Significam a soma de todos valores pagos, entregues ou distribuídos ao Fundo pela Sociedade Investida e/ou pelas SPes, a qualquer título, seja em moeda corrente, bens ou direitos, incluindo em razão de: (a) distribuições de lucros ou dividendos; (b) juros sobre capital próprio; (c) liquidação, dissolução ou devolução

de capital; (d) redução de capital social; (e) resgate, reembolso, amortização ou recompra de quotas, ações ou outros valores mobiliários; (f) valores recebidos em razão da alienação de ações da Sociedade Investida à Even, em razão do direito previsto na Cláusula 9 do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças; assim como de quaisquer outros pagamentos e/ou distribuições realizados ao Fundo que acarretem em retorno, total ou parcial, do investimento realizado para aquisição das ações da Sociedade Investida.

Data de Referência = Significa o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao dia 17 (dezesete) de cada mês (sendo que, caso o dia 17 (dezesete) de um mês não seja Dia Útil, o período de 5 (cinco) Dias Úteis será contado a partir do primeiro Dia Útil subsequente ao respectivo dia 17(dezesete)), sendo o mês de referência o período mensal compreendido entre duas Datas de Referência consecutivas.

Sendo que:

- (i) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Referências consecutivas.