

---

**REGULAMENTO DO**  
**ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I - DO FUNDO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO III – DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VI –AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO VII – FATORES DE RISCO .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DAS COTAS .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO X – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPÍTULO XI – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....</b>	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES .....</b>	<b>52</b>
<b>CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....</b>	<b>55</b>
<b>CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....</b>	<b>55</b>
<b>CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>55</b>
<b>CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES .....</b>	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....</b>	<b>58</b>
<b>CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>61</b>

# REGULAMENTO DO ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. O **ENERGY RESORT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Artigo 3.1, abaixo.

## CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

“ <u>1ª Emissão</u> ”:	Significa a primeira emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, no montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
“ <u>Administrador</u> ” ou “ <u>Reag</u> ”:	Significa a <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.703, expedido pela CVM em 2 de setembro de 2020.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Significa a Assembleia Geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	Significa os ativos financeiros que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a: (i) títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (ii) títulos de emissão ou coobrigação das Instituições Autorizadas; e (iii) contratos

	derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I e II do Artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Significa: (i) os Empreendimentos Alvo; e (ii) os Terrenos Alvo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.
“ <u>CMDR II SPE</u> ”:	CMDR II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº 09.298.319/0001-10.
“ <u>CMDR SPE 13</u> ”:	CMDR SPE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 4, sala 222, inscrita no CNPJ sob nº sob o nº 09.298.478/0001-14.
“ <u>CNPJ</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“ <u>Código Civil</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo</u> ”:	Significa, conjuntamente, o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre o Fundo e a CMDR SPE 13, em relação ao Empreendimento Serrano e o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre o Fundo e a CMDR II SPE, em relação ao Empreendimento Atlântico.

“ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Significa as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas nos Artigos 31-A, §2º, 34 e 35, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Significa o contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor, que irá estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”:	Significa as cotas emitidas pelo Fundo, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
“ <u>Cotas FIP</u> ”:	Significa as cotas do Ghita Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 37.239.238/0001-84, cujo administrador é a Reag e cuja carteira é gerida pela WNT Capital, que tem como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e cujas cotas: (i) tenham sido objeto de oferta pública em que o registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) sejam integralizadas mediante ações da Incorporadora Imobiliária, sendo que as Cotas FIP poderão ser utilizadas para integralização das Cotas da 1ª Emissão até o limite correspondente ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo, conforme estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, bem como para o pagamento integral do Preço de Aquisição dos Empreendimentos Alvo e dos Terrenos Alvo, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Significa os investidores que vierem a adquirir as Cotas.
“ <u>Cotistas Qualificados</u> ”:	Significa os cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00.
“ <u>Créditos CMDR</u> ”:	Significa os créditos oriundos de operações de mútuo realizadas entre as empresas do Grupo CMDR, cujos recursos foram originalmente utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários do Grupo CMDR, sendo que tais créditos serão utilizados na integralização de ações da Incorporadora Imobiliária.
“ <u>Custodiante</u> ”:	Significa a <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b> , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São

	Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.
“ <u>CVM</u> ”:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data da Liquidação</u> ”:	É a data em que serão realizadas as integralizações das Cotas da 1ª Emissão, ou seja, 10 de novembro de 2020.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Decreto nº 6.306/07</u> ”:	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:	Significa o Empreendimento Atlântico e Empreendimento Serrano em conjunto.
“ <u>Empreendimento Atlântico</u> ”	Significa o empreendimento Atlântico, detido pela CMDR II SPE, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.891 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.891 da matrícula nº 27.891, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé - Estado do Rio de Janeiro em 17 de junho de 2008.
“ <u>Empreendimento Serrano</u> ”	Significa o empreendimento Serrano, detido pela CMDR SPE 13, que inclui a propriedade do imóvel de matrícula nº 27.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Macaé – Estado do Rio de Janeiro e as benfeitorias nele construídas, cujo memorial de incorporação do empreendimento foi registrado sob o nº R3-M.27.889 da matrícula nº 27.889, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé - Estado do Rio de Janeiro em 30 de junho de 2008.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	Significa os custos e despesas descritos no Artigo 12.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo.

<p>“Escriturador”:</p>	<p>Significa a <b>REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A</b>, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.829.992/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.</p>
<p>“Estudo de Viabilidade”</p>	<p>Significa o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento, a ser elaborado na forma prevista no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03.</p>
<p>“Fundo”:</p>	<p>Significa o Energy Resort Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.969.658/0001-53, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/98, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.</p>
<p>“Gestor” ou “WNT Capital”:</p>	<p>Significa a <b>WNT GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Sala 21, inscrita no CNPJ sob n.º 28.529.686/0001-21, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.962, de 14 de novembro de 2017, contratado pelo Administrador para realizar a gestão da carteira do Fundo, cuja remuneração está prevista no Artigo 11.2, deste Regulamento.</p>
<p>“Grupo CMDR”</p>	<p>Significa o grupo econômico formado pelas empresas Construtora CMDR Ltda., CMDR Negócios Imobiliários Ltda., CMDR Incorporações Imobiliárias S.A., CMDR Participações S.A, Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda., Vanderbilt Empreendimentos Ltda., VCM SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE Master Empreendimentos Imobiliários S.A, CMDR Master II Participações S.A, CMDR SPE Master III Empreendimentos Participações S.A, CMDR SPE 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 3 Empreendimentos Imobiliários, CMDR SPE 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.,</p>

	Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 17 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda., CMDR SPE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<u>“Incorporadora Imobiliária”</u>	Significa a Rivia Incorporações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pamplona, nº 724, 7º andar, conjunto 77, inscrita no CNPJ sob o nº 38.113.732/0001-60, que tem como objeto social realizar, direta ou indiretamente: (i) a incorporação imobiliária; (ii) a construção de imóveis e a prestação de serviços de engenharia civil; (iii) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir; (iv) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; (v) a locação e administração de bens imóveis; (vi) a prestação de serviços de consultoria para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, inclusive estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vii) atividades correlatas às atividades indicadas nos itens “i” a “vii” acima, cujas ações serão integralizadas mediante Créditos CMDR.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u> :	Significa as seguintes instituições financeiras e suas afiliadas: (i) Banco Citibank S.A; (ii) Banco Santander S.A; (iii) Banco do Brasil S.A; (iv) Banco Bradesco S.A; (v) Banco Itaú Unibanco S.A.; (vi) Banco BTG Pactual S.A; (vii) Banco Safra S.A; (viii) Banco Paulista S.A.; (ix) Banco Semear S.A.; e (x) Banco Votorantim S.A.
<u>“Instrução CVM nº 356/01”</u> :	Significa a Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u> :	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”:	Significa a Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Instrução Normativa RFB nº 1.585/15</u> ”:	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
“ <u>Investidores Autorizados</u> ”	Significa os investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada inclusive pela Instrução da CVM nº 554/14, ou seja: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; da Instrução CVM nº 539/13; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“ <u>Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação</u> ”:	Significa o país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”:	Significa a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional e Ativos Financeiros; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Período de Subscrição</u> ”:	Significa o período contado da divulgação do anúncio de início da 1ª Emissão até a Data de Liquidação.
“ <u>Plano de Recuperação Judicial</u> ”:	Significa o plano de recuperação judicial do Grupo CMDR, aprovado, no âmbito do processo nº 0070460-77.2018.8.19.0001, em trâmite perante a 5ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019 e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	Significa a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento.
“ <u>Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo</u> ”:	Preço de aquisição dos Terrenos Alvo estabelecido nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, a ser pago pelo Fundo em moeda corrente nacional ou por meio da dação de Cotas FIP.

“ <u>Regulamento</u> ”:	Significa o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Significa o representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Capítulo X deste Regulamento.
“ <u>Reserva de Despesas</u> ”	Significa a reserva para pagamento de despesas e encargos prevista no Artigo 4.4.1 deste Regulamento.
“ <u>Resolução do CMN n.º 4.373/00</u> ”	Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Significa a taxa de remuneração dos serviços do Administrador do Fundo, nos termos estabelecidos no Artigo 11.1 deste Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“ <u>Terrenos Alvo</u> ”	Significa os terrenos em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo.

### **CAPÍTULO III – DO OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO**

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários correspondentes à aquisição dos Terrenos Alvo, bem como à aquisição e ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, para a venda ou locação, observado o disposto no Artigo 4.1.2 abaixo.

3.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

3.2. Prazo de duração. O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

3.3. Público Alvo. O Fundo admitirá como Cotistas apenas Investidores Autorizados.

3.3.1. Alteração do Público Alvo e Adaptações Necessárias. Após a ocorrência dos eventos abaixo, será realizada Assembleia Geral de Cotistas para alterar o público alvo do Fundo para pessoas que não sejam classificadas como investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13. A alteração do público alvo será necessariamente precedida dos seguintes eventos, de forma que no momento de referida

alteração não mais existam no patrimônio do Fundo ativos que impeçam sua destinação a pessoas que não sejam classificadas como investidores qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539/13:

- (i) conclusão do processo de aquisição dos imóveis do Empreendimento Serrano e do Empreendimento Atlântico antes do encerramento da 1ª Emissão, com a consequente transferência das Cotas FIP recebidas pelo Fundo em dação em pagamento às vendedoras de referidos imóveis, de modo que o ativo do Fundo seja composto exclusivamente por referidos imóveis e por Ativos Financeiros correspondentes à Reserva de Despesas;
- (ii) encerramento da 1ª Emissão; e
- (iii) alteração do Regulamento do Fundo para realizar as adaptações necessária quanto à alteração do público alvo e exclusões das prerrogativas do Artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, observado o disposto nos Artigos 8.5, 8.5.1 e 11.1.1 abaixo.

## **CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

4.1. Política de Investimento. Sem prejuízo das demais responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, incluindo, mas não se limitando ao disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 abaixo, bem como na regulamentação em vigor, o Administrador, com auxílio do Gestor, conforme aplicável, será responsável: (a) por realizar investimentos nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros, observado o disposto neste Regulamento; (b) pela coordenação das providências necessárias à utilização das Cotas FIP na integralização das Cotas da 1ª Emissão, bem como no pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo; (c) pelo acompanhamento e gestão do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e dos investimentos a serem neles realizados pelo Fundo; (d) pela coordenação dos prestadores de serviços a serem contratados pelo Fundo para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, comercialização desses e das unidades imobiliárias a eles relativas, bem como locação e/ou arrendamento das unidades imobiliárias a eles relativas; e (e) pela implementação da Política de Investimento.

4.1.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou o Gestor em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

4.1.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários tem por objetivo principal o ganho de capital, observado disposto no item 4.2 abaixo. Não obstante, enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários tendo como objetivo a obtenção de renda.

4.1.3. O investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários deverá ser objeto de prévia avaliação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

4.2. Alienação dos Empreendimentos Alvo. O Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, devendo os recursos provenientes de referida alienação serem destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo e (iii) à amortização de Cotas do Fundo.

4.2.1. A alienação dos Ativos Imobiliários pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pelo Administrador, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668/93. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

4.2.2. As Cotas da 1ª Emissão poderão ser integralizadas mediante a conferência de Cotas FIP ao Fundo, as quais deverão ser integralmente utilizadas como forma de pagamento do Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo.

4.3. Reinvestimento. O Gestor poderá reinvestir os recursos do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, estritamente no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e na aquisição de Ativos Financeiros nos termos deste Regulamento.

4.4. Aplicação em Ativos Financeiros. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Empreendimentos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes e o disposto nos Artigos 4.5 e 4.5.1 abaixo.

4.4.1. Para realizar o pagamento dos Encargos do Fundo e para a composição da Reserva de Despesas, o Fundo deverá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros que seja correspondente ao valor de 03 (três) meses de Encargos.

4.4.2. O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros que cobrem taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, desde que o valor das referidas taxas, em conjunto, não ultrapasse e seja descontado da Taxa de Administração.

4.4.3. O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros dos quais o Administrador e/ou Gestor sejam prestadores de serviço, observado que os investimentos sempre deverão ser realizados em condições de mercado e ser objeto de prévia avaliação, bem como a aquisição deverá observar o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

4.5. Limites de concentração da carteira do Fundo. O Fundo investirá preponderantemente nos Terrenos Alvo e nos Empreendimentos Alvo, resultando assim em concentração do patrimônio do Fundo. Nos termos do Artigo 4.4 acima, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Empreendimentos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros, a seu critério observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14, nos termos do disposto no Artigo 4.5.1 abaixo, observados os fatores de risco descritos no Capítulo VII abaixo.

4.5.1. O Fundo deve atuar no sentido de propiciar aos Cotistas a valorização máxima de suas Cotas, observados os limites de concentração por Ativo Financeiro e emissor abaixo definidos:

<b>Limites por Modalidade de Ativo Financeiro</b>	<b>Limite em Relação ao Patrimônio Líquido do Fundo</b>
(i) Títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;	Até 100%
(ii) Títulos de emissão ou coobrigação das Instituições Autorizadas; e	Até 100%
(iii) Contratos derivativos, exceto se referenciados nos ativos listados nos incisos I e II do Artigo 103 da Instrução CVM nº 555/14.	Até 100%

<b>Limites por Modalidade de Emissor</b>	<b>Limite em Relação ao Patrimônio Líquido do Fundo</b>
(i) Instituições Autorizadas;	Até 20%
(ii) Fundos de investimento; e	Até 10%
(iii) União Federal.	Até 100%

4.5.2. O Fundo investirá preponderantemente nos Terrenos Alvo e nos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo pode não ocorrer no mesmo momento. Deste modo, por certo período de tempo, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Terreno Alvo e Empreendimento Alvo.

4.6. Cessão do fluxo de rendimentos. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a título oneroso a terceiros, total ou parcialmente, os recebíveis relacionados aos Empreendimentos Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

4.7. Alteração do Objeto do Fundo ou da Política de Investimentos. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.8. Estudo de viabilidade. Previamente a cada nova emissão e oferta de Cotas, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo III, item 3.7.1 e seguintes à Instrução CVM nº 400/03.

4.9. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e observado o limite previsto no Artigo 4.5.1 acima.

4.10. Operações de day trade. O Fundo não poderá realizar operações que tenham início e término no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

4.11. Localização Geográfica. Os Empreendimentos Alvo objeto de investimento pelo Fundo deverão estar localizados no território nacional.

4.12. Ônus Reais. O Fundo poderá adquirir imóveis que estejam gravados com ônus reais.

## **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

5.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.

5.1.1. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, conforme acima qualificado.

5.1.2. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima qualificado.

5.1.3. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, conforme acima qualificado.

5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

5.3.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.3.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.4. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

5.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

5.4. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Empreendimentos Alvo 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.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (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 e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e das empresas ou profissionais contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
  - V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  - VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
  - VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
  - VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima, até o término do procedimento;
  - IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;
  - X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
  - XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
  - XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

- XIV. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, tempestivamente assim que tomar ciência de ocorrência de evento que justifique;
- XV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo; e
- XVI. dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA.

5.4.1. Compete ao Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, amplos e gerais poderes para a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

5.4.2. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

5.4.3. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas do Fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

5.4.4. Gestão dos Ativos Imobiliários. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.4.5. Projetos de Construção. Observado que o investimento do Fundo se dará em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

5.4.6. Quantias para Projetos de Construção. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos terrenos, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

5.5. Atribuições do Gestor. Ao Gestor, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Gestão, caberá as seguintes atribuições:

- I. identificar e informar ao Administrador sobre Ativos Imobiliários que atendam os critérios de elegibilidade dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, a fim de que o Administrador, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os referidos Ativos Imobiliários, se for o caso, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima;
- II. realizar a gestão do caixa do Fundo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, 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. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- V. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- VI. auxiliar o Administrador, se necessário, para que o Administrador conduza e execute a estratégia de desinvestimento em Empreendimentos Alvo, bem como prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador opte: (a) pelo reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima;
- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- VIII. mediante solicitação do Administrador, opinar sobre a contratação de terceiros para a administração dos imóveis e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;

- IX. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de titulares dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- XI. não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- XII. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou Cotistas, quando aplicável;
- XIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- XIV. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, descrita no seguinte endereço eletrônico: <https://www.wntcapital.com/#documents>.

**O GESTOR DESTA 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 GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

5.5.1. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

5.5.2. O Gestor deverá encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, observado o disposto no Contrato de Gestão.

5.6. Atribuições Adicionais do Gestor. Sem prejuízo das atribuições do Gestor previstas no Artigo 5.5 acima e na legislação aplicável, o Gestor poderá auxiliar o Administrador e/ou prestar as informações ao Administrador, se necessário, para que o Administrador adquira e aliene os Ativos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima.

5.7. Formador de Mercado. O Fundo não contratará formador de mercado.

## **CAPÍTULO VI – AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

6.1. Amortização das Cotas. As Cotas poderão ser amortizadas em moeda corrente nacional: (i) a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido; (ii) de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista neste Regulamento; ou (iii) no caso de liquidação do Fundo, na forma prevista no Artigo 6.2 deste Regulamento.

6.1.1. A amortização das Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

6.2. Liquidação do Fundo. A liquidação ordinária do Fundo ocorrerá por conta do desenvolvimento, comercialização e recebimento do pagamento da totalidade dos Empreendimentos Alvo e a liquidação antecipada do Fundo ocorrerá caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Empreendimentos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, observado os Artigos 6.2.7 a 6.2.17 deste Regulamento.

6.2.1. São eventos de liquidação antecipada do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor: (i) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, sem que tenha sido realizada a sua substituição nos termos da legislação aplicável; ou (ii) ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo após cumpridos os procedimentos previstos nos Artigos 8.6 e 8.6.1 abaixo.

6.2.2. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão da alienação prevista no Artigo 6.2 acima.

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

6.2.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

6.2.5. Após a partilha de que trata o Artigo 6.2, acima, os Cotistas, observado o disposto no Artigo 8.1.3, passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo,

eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

6.2.6. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

6.2.7. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Artigo 6.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.2.8. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

6.2.9. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

6.2.10. Na hipótese de não ser possível a alienação dos ativos do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

6.2.11. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum 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 do Fundo aos Cotistas.

6.2.12. Nos termos do Artigo 6.2.10 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos

sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas 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 autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

6.2.13. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários 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 Artigo, 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.

6.2.14. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Artigo 6.2.12 acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

6.2.15. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

6.2.16. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Artigo 6.2.12 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

6.2.17. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO VII – FATORES DE RISCO**

*O investidor, antes de adquirir as Cotas do Fundo, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. A descrição dos riscos abaixo indicados não é exaustiva, devendo o potencial investidor fazer suas próprias análises antes da aquisição de Cotas do Fundo.*

7.1. **Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não

havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

I. Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional 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 podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem 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.

Adicionalmente, 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 poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, os Cotistas podem ser chamados a realizar aporte adicional de recursos no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Além disso, as Cotas poderão ser negociadas antes do atendimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo e da outorga das escrituras de compra e venda definitivas dos Terrenos Alvo, o que poderá ocasionar resultados desfavoráveis para o Fundo e para os seus Cotistas. Nesse sentido, vide fator de risco “Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo”.**

II. Risco associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. Os recursos originários da 1ª Emissão serão destinados exclusivamente para a aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo, não sendo suficientes para a implementação e desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. A aquisição dos Terrenos Alvo e dos Empreendimentos Alvo podem não depender de novas ofertas, enquanto o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo dependerá da captação de recursos pelo Fundo junto aos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Deste modo, a conclusão dos Empreendimentos Alvo depende diretamente de novos aportes de capital pelos Cotistas e/ou por meio de outras ofertas subsequentes a serem realizadas, não sendo possível a conclusão dos Empreendimentos Alvo apenas com os recursos captados na 1ª Emissão. O Fundo poderá captar novos recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: (a) conforme oportunamente deliberado pelos cotistas em Assembleias Gerais de Cotistas convocadas para essa finalidade, por meio de: (i) outras ofertas públicas e/ou ofertas públicas com esforços restrito a serem realizadas pelo Fundo; e/ou (ii) aporte pelos Cotistas do Fundo; e (b) por meio de venda dos Terrenos Alvo, caso estes já tenham sido adquiridos pelo Fundo, ou de venda de unidades dos Empreendimentos Alvo, caso estas estejam finalizadas. Não há como assegurar: (A) a existência de demanda por eventuais ofertas públicas de cotas adicionais ou ofertas públicas com esforços restritos de distribuição de cotas que o Fundo venha a realizar; (B) a adesão de Cotistas a eventual realização de aportes de capital; e/ou (C) a existência de compradores interessados nas unidades dos Empreendimentos Alvo. Eventuais dificuldades que o Fundo venha a ter para obter os recursos necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderão afetar adversamente a velocidade de implementação de referido desenvolvimento, podendo inclusive inviabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e afetar adversamente o valor das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas.

III. Risco da ausência de empresa contratada ou selecionada para a construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo somente realizará a seleção e contratação de empresa para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo após a aquisição desses. A impossibilidade e/ou a demora da contratação de empresa para a construção dos Empreendimentos Alvo pode resultar no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

IV. Risco da ausência de relacionamento com o Grupo CMDR após a dação das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR e dependência das atividades desenvolvidas pelo Fundo. O Fundo foi inicialmente constituído em conexão e para o atendimento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR, aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo CMDR em 02 de agosto de 2019, e homologado pelo juízo competente em 16 de setembro de 2019, no qual o Grupo CMDR se obrigou: (i) a criar um fundo de investimento imobiliário destinado a adquirir os Empreendimentos Alvo; e (ii) a proceder à dação em pagamento de cotas de referido fundo de investimento imobiliário em pagamento a credores do Grupo CMDR. Nesse contexto, esclarece-se que as Cotas que venham a ser subscritas pelo Grupo CMDR no âmbito da 1ª Emissão poderão ser objeto de dação em pagamento a credores da Classe I – Trabalhista e da Classe III – Quirografários do Grupo CMDR, nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR. Os credores do Grupo CMDR que receberem as Cotas do Fundo em pagamento de seus créditos da recuperação judicial do Grupo CMDR, deixarão de ter qualquer relacionamento com o Grupo CMDR. De tal modo, mediante a dação em pagamento das Cotas do Fundo, os credores darão quitação em

relação créditos detidos contra o Grupo CMDR e passarão a depender exclusivamente do resultado das atividades do Fundo para terem seus interesses atendidos.

V. Risco relacionado à existência de ônus nos Terrenos Alvo e à existência de condições suspensivas nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo. O imóvel de matrícula nº 27.891, possui penhora registrada sob o número R5 M 27891, referente ao processo número 0006553-28.2010.8.19.0028, a ser sanada às expensas da vendedora previamente à aquisição do referido imóvel pelo Fundo. Adicionalmente, importante mencionar que ambos os Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo preveem como condições suspensivas: (i) a regularização da situação fiscal e do registro do título aquisitivo dos imóveis pelas vendedoras perante os órgãos competentes e a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis sem quaisquer ônus, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo; e (ii) que os recursos captados por meio da Oferta sejam suficientes para a aquisição do imóvel, no prazo previsto nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo. Importante destacar que a regularização e baixa da penhora acima mencionada, bem como o cumprimento das condições suspensivas previstas nos Compromissos de Compra e Venda de Terrenos Alvo são atos imprescindíveis para celebração das escrituras de compra e venda definitivas e, conseqüentemente, efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo. Até que tais condições suspensivas sejam cumpridas, o Fundo não será proprietário dos Terrenos Alvo e conseqüentemente, não poderá dar andamento ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, o que poderá impactar negativamente a valorização das Cotas e a distribuição de rendimentos e resultados aos Cotistas.

VI. Riscos tributários relacionados à incidência de imposto de renda nos termos da legislação aplicável. O Artigo 2º da Lei nº 9.779/99 prevê que os fundos investimento imobiliários sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, de que trata a Lei nº 8.668/93, quando o fundo de investimento imobiliário realizar aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco) por cento das cotas do fundo de investimento imobiliário. Deste modo, o Fundo poderá, ainda que de forma transitória, ter que apresentar as demonstrações contábeis como pessoa jurídica e não como fundo de investimento o que implicará que a carteira do Fundo não será isenta de Imposto de Renda (IR) nos termos da Lei nº 8.668/93, devendo o Fundo recolher Imposto de Renda (IR) a uma alíquota aproximadamente de 34% (trinta e quatro por cento) sobre o lucro, de forma semestral. A referida forma de contabilização e a tributação resultante dela, ou seja, a não isenção de Imposto de Renda (IR) nos termos da legislação aplicável, poderá ocasionar efeitos adversos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

VII. Risco relacionado ao pagamento de impostos, taxas e despesas dos Terrenos Alvo, inclusive relativas à outorga da escritura definitiva dos Terrenos Alvo. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, o Fundo assumirá, a partir da imissão de posse dos Terrenos Alvo, a responsabilidade pelos pagamentos de todos os impostos, taxas e despesas que recaem sobre os Terrenos Alvo, a exemplo, o condomínio, contas de consumo de água, energia elétrica, gás, manutenção, conservação, vigilância e guarda ou quaisquer outros serviços contratados. As promitentes vendedoras se obrigaram a pagar os valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, referentes aos anos de 2011 a 2020, por 02 (dois) anos contados da data da imissão de posse dos Terrenos Alvo. Após referido período, a

responsabilidade pela continuidade de pagamento dos valores parcelados de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) dos Terrenos Alvo, ainda que referentes aos anos de 2011 a 2020, será do Fundo. Assim eventual não pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) pelas promitentes vendedoras nos termos previstos nos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo pode ocasionar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Além disso, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, correrão por conta exclusiva do Fundo as despesas com a escritura pública definitiva dos Terrenos Alvo, tais como: confecção de escritura, emolumentos de cartório, imposto de transmissão (ITBI), custo de registro e outros tributos eventualmente devidos referentes à aquisição dos Terrenos Alvo.

VIII. Risco relacionado à existência de recursos no âmbito da Recuperação Judicial e questionamento do Plano de Recuperação Judicial. Embora o Plano de Recuperação Judicial já tenha sido devidamente aprovado pelos credores do Grupo CMDR, existem recursos em andamento que questionam a validade e/ou alguns itens previstos no Plano de Recuperação Judicial. De tal modo, caso referidos recursos sejam providos, poderão ser realizados ajustes e/ou alterações em cláusulas do Plano de Recuperação Judicial. A deliberação de ajustes e/ou alterações no Plano de Recuperação Judicial pode impactar a estrutura e plano de pagamento previsto no atual Plano de Recuperação Judicial e, conseqüentemente, afetar os imóveis e os Empreendimentos Alvo do Fundo, o que pode acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

IX. Riscos inerentes a ausência de “habite-se” e das demais autorizações dos órgãos administrativos competentes. Os Empreendimentos Alvo para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Cotas encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos Empreendimentos Alvo, e, conseqüentemente, suas reputações, sujeitá-los a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Alvo ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade do Fundo, e por conseqüência afetar a rentabilidade das Cotas.

X. Risco jurídico. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista que eventualmente não tenham sido apurados no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis no processo de *due diligence* dos Empreendimentos Alvo e/ou das empresas do Grupo CMDR que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

XI. Risco de regularidade dos imóveis. O resultado da exploração de Empreendimentos Alvo depende da obtenção ou renovação de autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos, nos termos previstos na legislação federal, estadual e municipal aplicável, e/ou

exigido por quaisquer autoridades governamentais competentes. Nos termos dos Compromissos de Compra e Venda dos Terrenos Alvo, caberá ao Fundo, às suas expensas, obter ou renovar tais autorizações, permissões, licenças, aprovações, registros, certificados, alvarás, credenciamentos e protocolos. Até que isso ocorra, referidos Empreendimentos Alvo não poderão ser utilizados, comercializados ou locados, o que poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

XII. Riscos relacionados à regularidade de área construída. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

XIII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, o resultado do Fundo também dependerá dos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

XV. Risco relativo à alienação dos Empreendimentos Alvo pelo Administrador independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Nos termos deste Regulamento, o Administrador poderá alienar, a qualquer momento, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários, integralmente ou em frações, desde que observados: (i) os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim; e (ii) as disposições dos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima. Os recursos provenientes de referida alienação deverão ser destinados: (i) ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo remanescente, caso exista; (ii) ao pagamento de encargos do Fundo e (iii) à amortização de Cotas do Fundo. Embora a alienação dos

Empreendimentos Alvo deva observar os termos e condições estabelecidos em política comercial oportunamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada especificamente para esse fim, a alienação poderá ser realizada pelo Administrador independentemente da aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode ensejar o não atendimento dos interesses individuais dos Cotistas e, inclusive, a alienação em momento diferente do esperado pelos Cotistas.

XVI. Risco relativo à inexistência de amortização programada das Cotas. Não há previsão de amortização programada das Cotas, as quais poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, a ausência de amortização programada pode não atender às necessidades financeiras dos Cotistas, tais como, datas e valores das amortizações, o que dependerá de decisão do Administrador, sempre sob a orientação do Gestor, ou de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas.

XVII. Risco de assunção de deveres e obrigações no caso de liquidação do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador. Não há como assegurar quais serão os valores apurados no caso de liquidação do Fundo, o que pode implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas.

XVIII. Riscos relativos à disponibilidade de financiamento para potenciais compradores de unidades dos Empreendimentos Alvo. Usualmente os potenciais compradores das unidades dos Empreendimentos Alvo dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de imóveis. Não há como assegurar a disponibilidade de financiamento a compradores de imóveis em potencial, e nem que, se disponível, estes financiamentos terão condições satisfatórias para os mesmos. Mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do SFH, nas regras de financiamento do SFH e do SFI, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem afetar diversamente a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições, reduzindo a demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo. A redução da demanda por unidades dos Empreendimentos Alvo pode afetar adversamente a disponibilidade de recursos para desenvolvimento dos mesmos pelo Fundo, e, por consequência o valor das Cotas do Fundo.

XIX. Risco de diluição. O Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, ainda que o Regulamento do Fundo conceda aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas.

XX. Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de Ativos Imobiliários para pagamentos dos Encargos do Fundo. Se por qualquer motivo o Fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas, incluindo relativas aos Encargos do Fundo, ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de novos aportes de capital pelos Cotistas. Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá, a critério do Administrador, mediante solicitação do Gestor,

realizar novas emissões de Cotas independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, para fins de levantar recursos para pagamento dos Encargos do Fundo.

Não obstante, considerando que a responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor das Cotas por eles detidas, esses não estão obrigados a atender chamadas de capital que eventualmente venham a ser chamadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar referida falta de disponibilidade de recursos. Dessa forma não há como assegurar que, os Cotistas atenderão voluntariamente a chamadas de capital eventualmente realizadas pelo Administrador do Fundo com vistas a sanar a situação descrita acima. A não disponibilidade de recursos pode privar o Administrador das condições necessárias para a defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, e implicar em redução do valor das Cotas e em perdas para os Cotistas. Além disso, nesse caso, o Fundo, por meio do Gestor, poderá realizar a venda de Ativos Imobiliários para pagamento dos Encargos do Fundo.

Por fim, a não obtenção de recursos pelo Fundo para o pagamento de suas obrigações pode levar à liquidação antecipada do Fundo e à transferência de eventuais ativos e passivos remanescentes a seus Cotistas.

XXI. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

XXII. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de apenas dois Empreendimentos Alvo, representando assim uma elevada concentração de risco. Não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo estará concentrada no risco de performance dos Ativos Imobiliários, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

XXIII. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

XXIV. Risco de vacância. Enquanto não for realizada a alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar a locação dos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários para as unidades dos Empreendimentos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades objeto dos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Empreendimentos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XXV. Risco de sinistro. Os Empreendimentos Alvo não contarão com seguros para suas respectivas preservações. Caso ocorram eventuais prejuízos em decorrência de danos aos Empreendimentos Alvo, os referidos prejuízos poderão afetar a rentabilidade do Fundo, e por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas. O Fundo não está obrigado a contratar seguro para os Empreendimentos Alvo, caso o Fundo venha a contratar seguros, em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. Risco de despesas extraordinárias e aumento dos custos de construção dos Empreendimentos Alvo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como desenvolvimento e gerenciamento de obras, custos extraordinários em razão do atraso das obras, obtenção de autorizações e alvarás perante os órgãos competentes para realização das obras, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, aumento dos custos previamente estimados para construção dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento e gerenciamento de Empreendimentos Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como quaisquer outras despesas relacionadas ao desenvolvimento e gerenciamento de obras dos Empreendimentos.

XXVII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Empreendimentos Alvo, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente no atraso das obras dos Empreendimentos Alvo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

XXVIII. Riscos relativos à atividade empresarial e atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo. Conforme mencionado no item II acima (“Risco Associados à captação de recursos para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo”), o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo depende da captação de recursos pelo Fundo por meio da presente Oferta e/ou de outras ofertas subsequentes a serem realizadas. Além disso, é característica do desenvolvimento de Empreendimentos Alvo sofrer flutuações e variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde os Empreendimentos Alvo se situam, podendo acarretar redução nos valores decorrentes da comercialização dos imóveis objetos dos referidos Empreendimentos Alvo, após o término do desenvolvimento e gerenciamento das obras, entre outras situações.

Adicionalmente, a implementação dos cronogramas físico-financeiros das obras dos Empreendimentos Alvo está sujeita a fatores alheios ao controle do Gestor, do Administrador, do Custodiante, tais como, aspectos climáticos, aspectos regulatórios, emissão de alvarás, licenças e outras aprovações governamentais, greves,

serviços de terceiros, etc. A ocorrência de tais eventos poderá ocasionar eventuais atrasos na implementação de referidos cronogramas ou mesmo a não conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, podendo afetar adversamente o resultado do Fundo e, por consequência, o valor das Cotas.

XXIX. Riscos tributários relacionados à carteira do Fundo. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários 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) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. O desenquadramento do referido percentual, resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

XXX. Riscos tributários relacionados aos Cotistas do Fundo. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado: (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

XXXI. Riscos tributários relacionados às alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Eventual reforma tributária, poderá modificar as regras tributárias e ensejar o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XXXII. Baixa liquidez dos ativos imobiliários e riscos do prazo. Os Ativos Imobiliários possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

XXXIII. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXIV. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - 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.

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

XXXVI. Riscos de crédito. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas Cotas afetado.

XXXVII. Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de

investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

XXXVIII. Risco de conflito de interesses. O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigos 31-A, §2º, 34 e 35 da Instrução CVM nº 472/08, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXXIX. Risco operacional. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XL. Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. Os Ativos Financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

XLI. Riscos de mercado. 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 Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o que pode gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, 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. Crises financeiras podem resultar em cenários recessivos, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetem 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 acontecimento de natureza similar aos acima mencionados poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

XLII. Riscos atrelados aos ativos investidos. O Administrador e o Gestor empregarão seus melhores esforços no controle e acompanhamento dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, bem como o Administrador empregará seus melhores esforços no acompanhamento dos serviços prestados pelo Gestor, observado o disposto nos Artigos 5.4.4 a 5.4.6 acima.

Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificarem falhas na administração ou na gestão dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários do Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

XLIII. Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários. Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados 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 aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante 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 propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento” do item “I”, acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

XLVI. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade. Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Cotista deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

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

XLVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário 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 relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

XLIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade então detida pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

L. Risco relativo à não substituição do Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante. Durante a vigência do Fundo, o Administrador, Gestor, Escriturador ou Custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem 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.

LI. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo. O Fundo irá investir preponderantemente nos Ativos Imobiliários. Os valores dos Ativos Imobiliários podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

LII. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Empreendimentos Alvo, poderá dificultar a comercialização ou locação das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Alvo, o que poderá gerar uma redução na receita dos Empreendimentos Alvo investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

LIII. Riscos da não colocação do montante mínimo da oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de Cotas do Fundo, não sejam subscritas ou adquiridas a quantidade mínima das Cotas ofertadas. Os Cotistas devem estar cientes de que, nesta hipótese, a oferta será cancelada e seus pedidos de subscrição de Cotas serão cancelados. Neste caso, caso os Cotistas já tenham realizado o pagamento das Cotas para o coordenador líder da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu pedido de subscrição, na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

LIV. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados. O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

LV. Riscos do Uso de Derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

LVI. O investimento nas Cotas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário. A participação de investidores no Fundo que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

LVII. Demais riscos. O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas, deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Artigo 9.1, inciso IV deste Regulamento, ou critério do Administrador, conforme previsto no Artigo 8.3 abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito mantidas junto ao Escriturador representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. A responsabilidade de cada Cotista será limitada ao valor de suas Cotas, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil.

8.1.4. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.5. Os Cotistas do Fundo:

- I. não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.6. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

8.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.7.1. A subscrição de Cotas deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Administrador do Fundo.

8.1.8. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.9. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

8.1.10. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

8.1.11. Não há percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

8.2. 1ª Emissão de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), divididos em 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 01 (uma) Cota, totalizando o volume mínimo de R\$1,00 (um real) por Cotista. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da 1ª Emissão, correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

8.2.1. As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas à vista na Data da Liquidação, mediante moeda corrente nacional ou Cotas FIP, observado o disposto nos Artigos 8.2.2 e 8.2.3 abaixo.

8.2.2. Caso a integralização das Cotas da 1ª Emissão seja realizada mediante Cotas FIP, a integralização está limitada ao Preço de Aquisição dos Terrenos Alvo e será apurada em conformidade com a regulamentação editada pela CVM. A integralização mediante Cotas FIP deverá ser realizada na mesma data de apuração do valor das Cotas FIP, a fim de evitar potencial descasamento entre a data de apreçamento das Cotas FIP e a data de integralização das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

8.2.3. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o preço por Cota previsto no Artigo 8.2 acima, no âmbito da B3, quando realizados por meio de moeda corrente nacional, ou fora do âmbito da B3, quando realizados por meio das Cotas FIP.

8.2.4. Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo

acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, procedendo a imediata liquidação do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

8.2.5. Caso seja realizada a subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão e atingido o montante mínimo previsto no Artigo 8.2 acima, o saldo não colocado será cancelado quando finalizado o prazo de distribuição.

8.3. Novas Emissões de Cotas. Ressalvada a 1ª Emissão e observado o limite previsto no Artigo 8.1 acima, o Fundo poderá, a critério do Administrador, realizar nova emissão de Cotas no montante total de 10.000.000 (dez milhões) Cotas, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, cabendo ao Administrador definir, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

8.3.1. O preço de emissão das Cotas objeto das novas emissões será determinado no ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

8.3.2. O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03 e/ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.3.3. Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.4. Direito de Preferência. Fica assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o qual não poderá ser cedido a outros Cotistas ou a terceiros, cuja data corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência será definida na documentação das respectivas emissões.

8.4.1. O exercício do direito de preferência deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

8.5. Integralização em Bens e Direitos. Até que ocorram todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 acima, o Fundo pode receber títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas da 1ª Emissão, mas não poderá dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas da 1ª Emissão em bens e direitos. A forma, procedimento e prazo para subscrição das Cotas da 1ª Emissão mediante títulos e valores mobiliários constam nos Artigos 8.2.1 a 8.2.3 acima.

8.5.1. Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 acima, o Fundo não poderá utilizar as prerrogativas previstas: (i) no Artigo 8.5 acima; e (ii) no Artigo 55 da Instrução CVM 472/08 e na demais

legislação aplicável, que sejam relacionadas a fundo que tenha como público alvo apenas investidores qualificados, assim definidos pela Instrução da CVM nº 539/13.

8.6. Chamadas de Capital. Após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, a integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aplicável. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por meio de correio eletrônico dirigido aos Cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição e compromisso de investimento.

8.6.1. Sempre que for verificada a insuficiência de recursos no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável, hipótese em que o Administrador realizará as competentes chamadas de capital.

## **CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 9.1.2;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo a aprovação da emissão pelo Administrador constante no Artigo 8.3. deste Regulamento, conforme o inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo, se aplicável;

- XI. aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e
- XII. alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do Artigo 9.1 deste Regulamento, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados 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) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxas de Administração, de custódia ou de performance, conforme aplicável.

9.1.2.1. As alterações referidas nos itens I e II do Artigo 9.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2.2. A alteração referida no item III do Artigo 9.1.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada diretamente a cada Cotista do Fundo, por meio de correio eletrônico, bem como será disponibilizada na página do Administrador prevista no Artigo 9.2.6 abaixo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Artigo 9.2. deste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

9.2.3. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

9.2.4. Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Artigo 9.2.3 deste Regulamento, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

9.2.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o Artigo 9.2.3 deste Regulamento incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) as informações exigidas no Artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

9.2.6. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será disponibilizada na página do Administrador: [www.reag.com.br](http://www.reag.com.br).

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.3.1. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas 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 da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.2. O pedido de que trata o Artigo 9.3.1. deste Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.3.3. O percentual de que trata o Artigo 9.3.1. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

9.3.4. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 9.3.1 deste Regulamento, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Artigo 9.2.3 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 9.3.2 deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as

Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08.

9.4.1. 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.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Artigo 8.1.7, deste Regulamento.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Artigo 9.4 deste Regulamento, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

9.5.2.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 9.5.2 deste Regulamento.

9.5.2.2. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Artigo 9.5.2.1 deste Regulamento deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.5.2.3. Nas hipóteses previstas no Artigo 9.5.2.1 deste Regulamento, o Administrador pode exigir:

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

9.5.2.4. É vedado ao Administrador:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Artigo 9.5.2.1 deste Regulamento;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Artigo 9.5.2.3 deste Regulamento.

9.5.2.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

9.5.3. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

9.5.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. seu Administrador ou seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.5.3.2. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 9.5.3.1 deste Regulamento quando:

- I. os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Artigo 9.5.3.1;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

9.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Artigo 9.7.1 deste Regulamento.

9.7.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 9.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

9.7.2. Os percentuais de que trata o Artigo 9.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.7.3. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os Cotistas inscritos no livro de "Registro de Cotistas" na data da realização da Assembleia Geral de Cotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.8. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas: (i) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, referente à ata da Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária; e (ii) no mesmo dia de sua realização, referente ao o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária e/ou extraordinária.

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

## **CAPÍTULO X – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

10.1. Eleição. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 01 (um) ou até 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

10.1.1. A eleição dos Representantes 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.

10.1.2. Salvo disposição contrária neste Regulamento, os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 01 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

10.1.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.2. Requisitos. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos estabelecidos no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I. ser Cotista do Fundo;
- 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, ainda que indiretamente através dos Ativos Imobiliários, 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 em definitivo 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.

10.2.1. 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.

10.3. Competência. 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 de Cotistas, 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 de Cotistas, 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 de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos 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 de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

10.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 10.3 acima.

10.3.2. Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.3.3. Os pareceres e opiniões dos Representantes 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 Artigo 10.3 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

10.5. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

10.5.1. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.

## **CAPÍTULO XI – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

11.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.1.1. Após a ocorrência de todos os eventos previstos no Artigo 3.3.1 acima, o Administrador receberá, pelos serviços de administração prestados ao Fundo, a remuneração prevista no item “ii” do Artigo 11.1 acima, independentemente se os eventos previstos no Artigo 3.3.1 ocorrerem antes do 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas.

11.1.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

11.2. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.3. Remuneração Máxima do Custodiante. O Custodiante receberá, pela prestação dos serviços de custódia ao Fundo: (i) uma remuneração mensal equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devida a partir do mês em

que ocorrer a primeira integralização de Cotas até o 12º (décimo segundo) mês contado da primeira integralização de Cotas; e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da primeira integralização de Cotas, inclusive, o valor de 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.3.1. Em razão da Política de Investimento do Fundo prever o investimento preponderantemente em Ativos Imobiliários, apenas a parcela de custódia calculada sobre valores mobiliários constitui Encargo do Fundo, nos termos do Artigo 47, inciso XI da Instrução CVM nº 472/08, observado que quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargo do Fundo devem correr por conta do Administrador, nos termos do Artigo 47, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472/08.

11.3.2. Conforme disposto no Artigo 5.1.3 acima, as atividades de controladoria do Fundo serão realizadas pelo Custodiante. Na hipótese de contratação de um novo Custodiante, e este não preste tais serviços, a remuneração devida ao Custodiante, em conjunto com o prestador de serviços das atividades de controladoria, não poderá ultrapassar os valores estabelecidos no Artigo 11.3 acima. Nesse caso, apenas a parcela devida à título de custódia será Encargo do Fundo, devendo a parcela de remuneração devida à título de controladoria ser descontada da Taxa de Administração, conforme previsto na Instrução CVM nº 472/08.

11.4. Remuneração dos Serviços de Escrituração. O prestador de serviço de escrituração receberá, pela prestação dos serviços de escrituração ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.5. Remuneração dos Serviços de Controladoria. O prestador de serviço de controladoria receberá, pela prestação dos serviços de controladoria ao Fundo, uma remuneração mensal equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), devida a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será descontada da Taxa de Administração e corrigida conforme Artigo 11.7 abaixo.

11.6. Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato.

11.7. Reajuste. Todos os valores mínimos de remuneração estabelecidos neste Capítulo, serão corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE. Na falta deste índice ou em caso de sua variação negativa, haverá a aplicação de qualquer outro índice de reajuste, não ocorrendo, em qualquer hipótese, apuração a menor do valor mensal ora convencionado.

11.8. Taxas. O Fundo não terá taxa de performance, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

11.9. Os valores previstos acima serão pagos, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

12.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- 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, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- 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 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 relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos 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 de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

12.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

12.3. Parcelas pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados. O Administrador pode estabelecer que parcela da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

12.3.1. Caso o somatório das parcelas a que se refere o Artigo 12.3 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

### **CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES**

13.1. Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o 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, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. A publicação de informações referidas no Artigo 13.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, observado o Artigo abaixo.

13.1.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

13.1.4. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.1.1 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo 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.

13.1.5. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.2. Informações Eventuais. 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 de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- V. 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, parágrafo 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;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VII. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do Artigo 13.2 acima, qualquer

deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.2.2. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. a contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço, conforme aplicável;
- VI. a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. a alteração do Gestor ou Administrador;
- IX. a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. os desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. a emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2.3. Cumpre ao Administrador disponibilizar e informar os cotistas de fatos relevantes.

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

13.3.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 13.3 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

13.3.2. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

## **CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo.

## **CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

15.1. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão elaboradas de acordo com as normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, pelo Auditor Independente.

15.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 516/11.

## **CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 9.1.1 acima. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Observado o disposto neste Regulamento, as receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos, serão consideradas para fins de pagamento de: (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização devidas aos Cotistas, conforme o caso, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

16.1.2. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ou seja, dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, excluídos das despesas operacionais, as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.3. Entende-se por receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas ou do fluxo originado com a venda dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários.

16.1.4. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma deste Regulamento.

16.1.5. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas a critério do Administrador, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos no 5º (quinto) Dia Útil exclusive à apuração prevista no Artigo 16.1.6 abaixo.

16.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês de recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

## **CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES**

17.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua própria conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar 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 do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o Fundo e os Representantes de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- 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 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, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, devendo, ainda, ser observado o limite previsto no Artigo 4.5.1 acima; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

- I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

18.1. Tributação do Fundo. Regra geral, os rendimentos auferidos pela Carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

18.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas.

18.1.2. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário não é tributada, desde que 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. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características aqui previstas. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS).

18.1.3. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de Investimento Imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 30 de dezembro de cada ano.

18.1.4. 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.

18.1.5. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Artigo 18.1.3, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

18.2. Tributação dos Investidores. O imposto de renda aplicável aos Cotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Cotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

18.2.1. Cotistas Residentes no Brasil. Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os lucros 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). Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de e clubes de investimento, seguradoras, sociedade de seguro, de capitalização, entidade aberta ou fechada de previdência complementar, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil e Fapi, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

18.2.2. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18.2.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos II e III acima; já quanto ao inciso I, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Artigo 8.1.6, acima.

18.2.4. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de preservar as características do Fundo e não prejudicar seu enquadramento na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99.

18.2.5. Além das medidas descritas acima, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional que provoquem alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

**18.2.6. O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA**

**ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJRUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

18.2.7. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) e este deve ser recolhido:

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

18.2.8. O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. definitivo no caso de investidores pessoas físicas e nos demais casos.

18.2.9. Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/00 (“Cotistas Qualificados”) 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 Baixa ou Nula Tributação”).

18.2.10. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) ou serão isentos, caso atendidas as condições pertinentes, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15 (art. 40 e 88 parágrafo único). No caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, aplica-se a isenção do Imposto de Renda prevista no art. 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

18.2.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

18.2.12. Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

18.2.13. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

18.3. Tributação do 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 do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, 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.

18.4. Tributação do IOF/CÂMBIO. Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes no Brasil relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota zero (Decreto nº 6.306/07, art. 15-B, incisos XVI e XVII). 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.

## **CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS**

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.1.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no Artigo 19.1.4. abaixo.

19.1.3. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Regulamento, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

19.1.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Regulamento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 01 de dezembro de 2020.