

---

**REGULAMENTO DO  
LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2021.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – Definições .....	3
CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo .....	8
CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo.....	9
CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo.....	9
CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo .....	9
CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira.....	12
CAPÍTULO VII – Das Vedações.....	18
CAPÍTULO VIII – Da Assembleia Geral.....	19
CAPÍTULO IX – Dos Representantes dos Cotistas.....	23
CAPÍTULO X – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Cotas .....	25
CAPÍTULO XI – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas .....	27
CAPÍTULO XII – Da Distribuição de Resultados.....	30
CAPÍTULO XIII – Da Taxa de Administração .....	30
CAPÍTULO XIV – Da Liquidação do Fundo .....	31
CAPÍTULO XV – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo .....	33
CAPÍTULO XVI – Das Demonstrações Financeiras.....	36
CAPÍTULO XVII – Dos Encargos do Fundo .....	37
CAPÍTULO XVIII – Das Situações de Conflito de Interesses .....	39
CAPÍTULO XIX – Da Solução de Conflitos.....	39
CAPÍTULO XX – Das Disposições Gerais .....	40
ANEXO I – Fatores de Risco.....	40
ANEXO II – Modelo de Suplemento de Cotas.....	53
ANEXO III –Suplemento referente à 1ª Emissão e Oferta Restrita de Cotas do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário.....	54
ANEXO IV – SPE e Empreendimentos.....	55
ANEXO V – Tratamento tributário.....	59

## CAPÍTULO I – Definições

<b>“Acordo de Acionistas Companhia Investida”</b>	Significa o Acordo de Acionistas a ser firmado entre o Fundo, a Direcional, como partes, e a Lago, na qualidade de interveniente anuente.
<b>“Administradora”</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional (i) de administração de carteiras de valores mobiliários e fundos de investimentos, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, e (ii) das atividades de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas, por meio dos Atos Declaratórios Executivos nº 11.484 e 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente.
<b>“Assembleia Geral”</b>	Significa a assembleia geral de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
<b>“Ativos Financeiros”</b>	Significam os seguintes ativos financeiros, que a Administradora poderá aplicar a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados de depósitos bancários de emissão das Instituições Autorizadas; (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou de fundos de investimento referenciado à taxa CDI, administrados, ou geridos por uma das Instituições Autorizadas, constituídos sob a forma de condomínio aberto e com objetivo de investimento de longo prazo, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos preponderantemente nos ativos identificados nos itens (a), (b) e (c) acima; e (e) operações compromissadas tendo como contraparte Instituições Autorizadas, cujo lastro sejam os ativos referidos nos itens acima.
<b>“Ativos Imobiliários”</b>	As ações de emissão da Companhia Investida, sendo certo que a Companhia Investida poderá reinvestir os resultados auferidos pelas SPEs ou os recursos de novas emissões em novas sociedades de propósito específico cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, à critério exclusivo do Gestor, desde que os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas novas

	sociedades de propósito específico preencham os Critérios de Elegibilidade.
<b>“B3”</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	Ficam o Administrador e a Gestora desde já autorizados, à exclusivo critério da Gestora, a emitir cotas até o atingimento do capital total autorizado de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), desde que assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, nos termos do respectivo suplemento.
<b>“Carteira”</b>	Significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.
<b>“CDI”</b>	Significam as taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo, apuradas e divulgadas pela B3, expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ/ME”</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código Civil Brasileiro”</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Companhia Investida”</b>	Significa a Lago.
<b>“Conflito de Interesses”</b>	Significa qualquer situação de conflito de interesses estabelecida na Instrução CVM nº 472/08, nos termos do Capítulo XVIII deste Regulamento.
<b>“Contrato de Compra e Venda de Ações”</b>	Significa o <i>“Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças”</i> , a ser firmado entre Direcional, o Fundo, como partes e a Lago, na qualidade de interveniente anuente.

<b>“Contrato PMG”</b>	Significa o “ <i>Contrato por Preço Máximo Garantido</i> ”, a ser firmado entre a Lago, SPE(s), na condição de contratantes, Direcional na condição de contratada, e o Fundo na qualidade de interveniente anuente.
<b>“Contrato de Gestão Imobiliária”</b>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Imobiliária e Outras Avenças</i> ”, a ser firmado entre a Lago, SPEs, na condição de contratantes, Direcional na condição de contratada, e a Gestora e o Fundo na qualidade de intervenientes anuentes.
<b>“Cotas”</b>	Significam as cotas de emissão do Fundo.
<b>“Cotista”</b>	Significa o titular de Cotas.
<b>“Critérios de Elegibilidade”</b>	Empreendimento imobiliário que atenda cumulativamente as seguintes características: i) seja desenvolvido nos estados de Minas Gerais, São Paulo ou Distrito Federal; ii) possua taxa pré-fixada mínima de capitalização para o cálculo do valor de aquisição do novo projeto (taxa de desconto do fluxo livre) equivalente ao CDI + 10% (dez inteiros por cento) ao ano; e iii) o valor máximo total para a aquisição do respectivo ativo imobiliário seja de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
<b>“Custodiante”</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada, na qualidade de custodiante do Fundo.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Amortização”</b>	Significa cada data de amortização das Cotas, conforme estabelecida em cada Suplemento.
<b>“Dia Útil”</b>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3..
<b>“Direcional”</b>	A <b>DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.614.075/0001-00.

<b>“Distribuição Parcial”</b>	Será admitida a distribuição parcial de Cotas, nos termos do artigo 30, da Instrução CVM 400, desde que observado o Montante Mínimo da Emissão.
<b>“Empreendimentos”</b>	Significam os empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos pelas SPE nos imóveis de sua titularidade ou de titularidade de suas investidas, conforme indicados no Anexo IV deste Regulamento.
<b>“FGV”</b>	A Fundação Getulio Vargas.
<b>“Fundo”</b>	O Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Gestora”</b>	<b>RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-04, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016.
<b>“IGP-M”</b>	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado publicado mensalmente pela FGV.
<b>“Instituições Autorizadas”</b>	Significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, que tenha rating, em escala nacional, igual ou superior a “brAA+”, atribuído pela Standard & Poor's ou rating equivalente atribuído pela Fitch Ratings ou pela Moody's.
<b>“Instrução CVM nº 400/03”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 472/08”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 476/09”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 539/13”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 555/14”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

<b>“Investidores Profissionais”</b>	Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	Significam os investidores que atendam aos requisitos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“Lago”</b>	A <b>LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.736.734.0001.15.
<b>“Lei nº 11.033/04”</b>	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Montante Mínimo da Emissão”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.1 deste Regulamento.
<b>“Oferta Restrita”</b>	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual: (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09.
<b>“Opção de Compra Direcional”</b>	Opção de compra da totalidade das ações da Companhia Investida detidas pelo Fundo que poderá ser exercida pela Direcional, pelo valor unitário de R\$ 1,00 (um real) para cada ação, caso seja atingido o Benchmark previsto no Acordo de Acionistas.
<b>“País” ou “Brasil”</b>	A República Federativa do Brasil.
<b>“Partes Relacionadas”</b>	Significam as seguintes partes relacionadas: (i) a Administradora e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (iii) as empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os demais prestadores de serviços

	do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) os cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer Parte Relacionada pessoa natural; (vi) as sociedades controladoras ou sob controle da Administradora e da Gestora, de seus administradores e acionistas; (vii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora e da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (viii) parentes até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas nos itens acima.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Significa o valor dos recursos em caixa do Fundo, acrescido do valor da Carteira, mais os valores a receber, deduzidas as exigibilidades do Fundo.
<b>“Preço de Emissão”</b>	Significa o preço de emissão de cada Cota, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>“Preço de Integralização”</b>	Significa o preço de integralização de cada Cota, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>“Primeira Emissão”</b>	Significa a primeira emissão de Cotas, cujos termos e condições estão estabelecidos no respectivo Suplemento.
<b>“Regulamento”</b>	Significa o presente regulamento do Fundo, objeto de instrumento de primeira alteração realizada em 18 de agosto de 2021.
<b>“Reserva de Caixa”</b>	Significa a parcela do Patrimônio Líquido provisionada pela Administradora para pagamento das despesas e encargos do Fundo, conforme previsto no item 17.3 deste Regulamento.
<b>“SPE(s)”</b>	Significam as sociedades de propósito específico proprietárias (diretas ou indiretas) dos imóveis nos quais foram e/ou serão erigidos os Empreendimentos, conforme o caso, e cujas quotas serão detidas exclusiva e integralmente pela Companhia Investida, de acordo os termos e condições estabelecidos no Anexo IV deste Regulamento.
<b>“Suplemento”</b>	Significa cada suplemento deste Regulamento, elaborado conforme modelo constante do Anexo I a este Regulamento, que descreverá as características, termos e condições específicas de cada emissão de Cotas.

“Taxa de Administração”	Significa a taxa de administração do Fundo, conforme estabelecida no Capítulo XIII deste Regulamento.
“Valor de Referência das Cotas”	Significa o valor resultante do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Compra e Venda – MAC FII) atualizado pela variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados <i>pro rata die</i> desde a data do efetivo desembolso do Preço de Aquisição.

## **CAPÍTULO II – Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo**

2.1. O Fundo, denominado **LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME 37.262.752/0001-30, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O patrimônio do Fundo será formado por uma classe única de Cotas, cujas características e direitos, bem como condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate encontram-se descritos nos Capítulos X, XI e XII deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos.

## **CAPÍTULO III – Do Público Alvo do Fundo**

3.1. O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que no âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, as Cotas somente poderão ser distribuídas a Investidores Profissionais.

3.2. A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Cotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

3.3. A Administradora, não poderá subscrever Cotas no âmbito da Oferta Restrita.

## **CAPÍTULO IV – Do Objetivo do Fundo**

4.1. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo V abaixo, por meio da realização de investimentos em Ativos Imobiliários, em especial nos Empreendimentos, através da aquisição de ações de emissão da Companhia Investida, que será a única sócia das SPE, exceto pela Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda., ou de novos Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar

os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a Carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos Empreendimentos integrantes da Carteira, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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

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

## **CAPÍTULO V – Da Política de Investimento do Fundo**

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

5.2. O Fundo deverá investir predominantemente nos Ativos Imobiliários, sendo permitido que parcela do Patrimônio Líquido seja aplicada em Ativos Financeiros, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados à Reserva de Caixa, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

5.3. A Gestora selecionará os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros, conforme os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, nos termos da regulamentação em vigor, em especial do parágrafo 5º e do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 555/14.

5.4. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros sendo que, exceto pelos limites de concentração e/ou diversificação previstos no item 5.3 acima, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo a serem observados pela Gestora e pela Administradora por força deste Regulamento, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários.

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

5.6. Observado o disposto no Capítulo III deste Regulamento, não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer investidor, podendo inclusive haver a concentração de todas as Cotas em um único investidor, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de Cotas, ficando, entretanto, desde já ressalvado que:

(i) se o Fundo aplicar recursos em Ativos Imobiliários que invistam em imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a

ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

(ii) não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos: (a) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores em mercado de balcão organizado.

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

5.6.2. A Administradora e a Gestora não serão responsáveis por, assim como não possuem meios para evitar os impactos tributários previstos nos incisos (i) e (ii) do item 5.6 acima e Anexo IV decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas ou aos investimentos no Fundo.

5.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, não podendo a Administradora e/ou a Gestora em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

5.8. Os Empreendimentos e o Fundo estão vinculados aos direitos e obrigações previstos no Acordo de Acionistas da Companhia Investida, no Contrato de Compra e Venda de Ações e no Contrato PMG, em especial à Opção de Compra Direcional, referente a compra da totalidade das ações da Companhia Investida detidas pelo Fundo, que poderá ser exercida pela Direcional, pelo valor unitário de R\$ 1,00 (um real) pela totalidade das ações da Companhia Investida, caso seja atingido o Benchmark da Companhia Investida, conforme previsto no Acordo de Acionistas.

5.8.1. Não obstante os direitos e obrigações previstos no item 5.8.1 acima, o Fundo poderá reinvestir os resultados auferidos pelas SPEs ou os recursos de novas emissões em novas sociedades de propósito específico cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, à critério exclusivo do Gestor, desde que os empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas novas sociedades de propósito específico que atentam aos Critérios de Elegibilidade, sendo certo que eventuais novos Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo serão objeto de novas negociações e acordos específicos .

5.9. O objetivo do Fundo previsto no capítulo IV e a sua política de investimento de que trata este Capítulo V somente podem ser alteradas mediante deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira**

### **I. Administração**

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

6.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, a Administradora terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e funcionamento do Fundo, observado o disposto no artigo 27 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08.

6.2.1. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e das demais disposições deste Regulamento, compete à Administradora:

- (i) providenciar a averbação, no competente cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, ou na competente junta comercial, conforme aplicável, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo da Administradora;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento administrativo;
- (iv) receber, em nome do Fundo, rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;
- (v) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XVI deste Regulamento;
- (viii) contratar e manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e o andamento dos empreendimentos imobiliários integrantes da Carteira;
- (xi) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações do Fundo, conforme aplicável, de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

- (xii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xiii) observar as recomendações e orientações da Gestora, conforme aplicável, para o exercício da política de investimentos do Fundo;
- (xiv) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xvi) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xvii) transigir em nome do Fundo;
- (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xix) solicitar a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- (xx) adquirir, alienar ou transferir os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, as SPE e/ou os Empreendimentos, nos estritos limites das instruções da Gestora, respeitada a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso;
- (xxi) propor à Assembleia Geral a alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira ou sobre qualquer ato que acarrete a alienação ou transferência das SPE e dos Empreendimentos; e
- (xxii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento.

## **II. Gestão**

6.3. A Gestora será responsável pela gestão profissional dos ativos integrantes da Carteira, competindo-

lhe selecionar, adquirir e alienar os Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

6.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, compete à Gestora:

- (i) avaliar e acompanhar os Ativos Financeiros que venham a integrar a Carteira, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar os Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento do Fundo;
- (ii) realizar a gestão do caixa do Fundo, que contempla os valores do Fundo que porventura não estiverem alocados nos Ativos Imobiliários, o que inclui decidir sobre o investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros conforme a política de investimento do Fundo, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;
- (iii) realizar todas as operações necessárias à execução e atendimento da política de investimento do Fundo, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observados os Critérios de Elegibilidade;
- (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, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (v) exercer o direito de voto decorrente da titularidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, sempre no melhor interesse dos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, a votar favoravelmente (i) à distribuição de lucros e à redução de capital nas assembleias gerais de acionistas da Companhia Investida com o objetivo de distribuir ao Fundo eventuais recursos provenientes das operações realizadas pelas SPE ou realizar novos investimentos em Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade, anteriormente à entrada do Fundo como acionista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de aquisição, pelo Fundo, das ações da Companhia Investida; e a (ii) à nomeação de diretores, membros do conselho de administração e conselho fiscal da Companhia Investida, das SPE ou de ou novas sociedades de propósito específico que venham a ser investidas pela Fundo, no âmbito das assembleias gerais de acionistas ou reunião de sócios da(s) Companhia Investida, das SPE ou novas sociedades de propósito específico que venham a ser investidas pela Fundo,, respectivamente;
- (vi) instruir a Administradora, com relação à aquisição, alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, das SPE e/ou dos Empreendimentos;

- (vii) fornecer a Administradora, no prazo por ele solicitado, as informações necessárias para elaboração dos relatórios previstos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) sempre que solicitado, disponibilizar aos Cotistas os relatórios gerenciais;
- (ix) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (x) responsabilizar-se pela administração e gestão da Companhia Investida e SPEs por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xi) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xiii) respeitar os limites estabelecidos no Regulamento, na legislação aplicável e, especialmente, na regulamentação expedida pela CVM, no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, sendo vedada a realização de qualquer operação fora dos limites estabelecidos;
- (xiv) atender às comunicações feitas pela Administradora caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM, obedecido o disposto no contrato de gestão do Fundo;
- (xv) auxiliar a Administradora em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar combater a lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (xvi) cumprir com todas as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xvii) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.

6.4. Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descrito neste Regulamento, a Gestora adota a “Política de Exercício de Direito de Voto” em assembleias gerais, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação da Gestora, bem como os procedimentos a serem adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando, dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pela Gestora está disponível no website da

Gestora, no seguinte endereço: <https://firebasestorage.googleapis.com/v0/b/riza-asset.appspot.com/o/riza-compliance-politica-voto-05-2020.pdf?alt=media&token=07c8c8a6-db93-46ed-a76e-95d8f9a02c43>.

6.5. A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos. Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente uma Assembleia Geral extraordinária, a ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, para eleger o respectivo substituto, ou, ainda, para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

6.5.1. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo ou gestão da Carteira, respectivamente, até sua efetiva substituição, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados da Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima.

6.5.2. Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 6.5 acima não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso; ou não obtenha quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo, para deliberar sobre a substituição da Administradora, da Gestora ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada ainda que após a renúncia do Administrador ou Gestor, conforme o caso; ou (ii) o novo administrador ou gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado na função no prazo de até 90 (noventa) dias corridos após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos até que o novo administrador ou gestor, conforme o caso, seja empossado na função.

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

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

6.5.5. Na hipótese de destituição ou renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, deverá receber a parcela da Taxa de Administração a que faz jus correspondente ao período em que permanecer na função, calculada *pro rata temporis* e paga nos

termos deste Regulamento.

6.5.6. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador, e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

## **CAPÍTULO VII – Das Vedações**

7.1. É vedado à Administradora e à Gestora, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções e utilizando recursos ou ativos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vii) vender à prestação as Cotas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XIX e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral prévia, específica e informada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos;
- (xiv) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas;  
e
- (xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

## **CAPÍTULO VIII – Da Assembleia Geral**

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

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração deste Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora, da Gestora e nomeação de seus substitutos;
- (iv) emissão de novas Cotas acima do Capital Autorizado ou alteração do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) dissolução ou liquidação do Fundo, quando não prevista ou disciplinada neste Regulamento;

- (vii) alteração do mercado de negociação das Cotas;
- (viii) eleição e destituição do representante dos Cotistas de que trata o item 9.1 deste Regulamento, assim como, se houver, o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial Conflitos de Interesses;
- (x) alteração da Taxa de Administração;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) exceto pela Opção de Compra Direcional, a alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira ou sobre qualquer ato que acarrete a alienação ou transferência das SPE e dos Empreendimentos.

8.2. As Assembleias Gerais serão convocadas por correio eletrônico ou correspondência endereçada a cada Cotista pela Administradora ou ainda diretamente por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, devendo as respectivas convocações ser disponibilizadas também no sítio eletrônico da B3, observado os termos da Instrução CVM nº 472/08.

8.2.1. Da convocação acima deverão constar, obrigatoriamente, a ordem do dia, bem como cópia das propostas e/ ou documentos que serão discutidos e somente a respeito dessa ordem do dia poderá haver deliberação, a menos que os Cotistas representando a totalidade das Cotas concordem em discutir outros assuntos não previstos na ordem do dia.

8.2.2. A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

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

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

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

8.3.1. O pedido de que trata o item 8.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 8.3.2 abaixo, e

deve ser encaminhado com até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

8.3.2. O percentual de que trata o item 8.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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

8.4.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 8.4 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no inciso (v) do item 16.1 abaixo, sendo que as informações referidas no inciso (vi) do item 16.1 abaixo deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral.

8.4.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o item 8.4 incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 10.3 abaixo; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

8.4.3. Caso os Cotistas ou os representantes dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 8.4.2 acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 8.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do encerramento do prazo previsto no item 8.3.1 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

8.4.4. A Assembleia Geral se instalará com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista.

8.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 8.5.1 abaixo, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 8.5.1 abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

8.5.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (ix) e (x) do item 8.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes à Assembleia Geral e que representem:

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

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

8.5.2. Os percentuais de que trata o item 8.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

8.7. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM nº 472/08, nos itens acima e nos incisos (i) e (ii) do item 15.3 deste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto e deverá ser concedido prazo mínimo de 15 (quinze) dias para manifestação dos Cotistas.

8.7.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item 8.5.1 acima.

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

8.9. Respeitado o estabelecido no artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) a Administradora e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e à Gestora e seus sócios, diretores e funcionários; (iv) demais prestadores de serviços do Fundo e seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo o interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos incisos (i) a (v) acima

8.9.1. Não se aplicam as vedações previstas no item 8.9 acima, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.9 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo de suas responsabilidades nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

8.9.2. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

## **CAPÍTULO IX – Dos Representantes dos Cotistas**

9.1. A Assembleia Geral pode eleger até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.2. 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.

9.2.1. Os representantes dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo ou da Administradora, no exercício de tal função.

9.2.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

9.2.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em

sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

9.3.1. Compete ao representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.4. Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

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

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

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

9.4.1. A Administradora é obrigada, 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 item 9.4 acima.

9.4.2. Os representantes dos Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.4.3. Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 9.4 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos itens 15.2 e 15.3 abaixo.

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

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

9.4.5. Os representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

9.4.6. Os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

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

## **CAPÍTULO X – Da Composição do Patrimônio do Fundo e Emissões de Cotas**

10.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo X e nos Capítulos XI e XII deste Regulamento, assim como nos Suplementos referentes a cada emissão de Cotas.

10.1.1. Será permitida a Distribuição Parcial das Cotas, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o montante mínimo da Oferta Restrita de 50.000 (cinquenta mil) Cotas (“Montante Mínimo da Emissão”).

10.1.2. Caso o montante colocado for superior ao Montante Mínimo da Emissão e inferior ao valor da Primeira Emissão, a eventual diferença entre o valor efetivamente colocado e o valor da Primeira Emissão será cancelado. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, o investidor pode, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade de Cotas ofertadas; e (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas originalmente ofertadas, definida conforme critério do investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Emissão. No caso do item (ii) acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade de Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

10.1.3. O Suplemento referente a cada emissão de Cotas estabelecerá o número de Cotas emitidas, o valor mínimo a ser subscrito e o prazo máximo para integralização pelos investidores no âmbito de cada Oferta Restrita, conforme o caso, e as características específicas de cada emissão de Cotas, conforme disposto nos Capítulos XI e XII abaixo.

10.1.4. A Primeira emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), divididos em até 80.000 (oitenta mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, as quais deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita (“Primeira Emissão”).

10.2. Ficam o Administrador e a Gestora desde já autorizados, à exclusivo critério da Gestora, nos termos deste artigo, a emitir cotas até o atingimento do capital total autorizado de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), desde que assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, nos termos do respectivo suplemento (“Capital Autorizado”).

10.2.1 Uma vez atingido o limite do Capital Autorizado, o Gestor poderá convocar Assembleia Geral para aumentar o Capital Autorizado, especificando um novo número máximo de Cotas que poderão ser emitidas

ou o valor total de novas Cotas a ser emitido.

## **CAPÍTULO XI – Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Amortização das Cotas**

### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

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

11.2. Cada emissão de Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

### Valor das Cotas

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

### Direitos de Voto

11.4. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto.

### Distribuição das Cotas

11.5. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

11.5.1. No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

11.5.2. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, respeitados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e o prazo mínimo para exercício do direito de preferência de 10 (dez) dias. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida no documento que aprovar a emissão (i.e. Fato Relevante ou Ato do Administrador aprovando a nova emissão de Cotas).

11.5.3. Todas as novas emissões de Cotas realizadas nos termos da Instrução CVM nº 400/03

deverão permitir a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, sendo estas realizadas exclusivamente no ambiente da B3, sendo vedada a cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência nos casos de ofertas públicas de cotas realizadas nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Todas as novas emissões de Cotas deverão estabelecer abertura de prazo não inferior ao indicado no suplemento para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência.

11.5.4. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas, além do Capital Autorizado, deverá deliberar se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

#### Subscrição e Integralização das Cotas

11.5.5. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e
- (iii) declarará sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 476/09.

11.6. As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, no ato de sua subscrição.

#### Inadimplemento dos Cotistas

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

#### Amortização e Resgate de Cotas

11.8. O Fundo poderá amortizar as Cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento.

11.8.1. As Cotas serão amortizadas mensalmente todo dia 15 (quinze) de cada mês pela Administradora, exceto se o referido dia não corresponder a Dia Útil, sendo a amortização realizada no Dia Útil subsequente, em regime de caixa, com base no informe mensal do Fundo elaborado pela Administradora, referente ao mês anterior, se e somente se houver recursos disponíveis na Carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários, Reserva de Caixa e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas Datas de Amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento e em cada Suplemento.

11.8.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento e em cada Suplemento, o qual deverá ser informado à B3 com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis à data de pagamento.

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

11.8.4. Todo Dia Útil, desde que o Patrimônio Líquido do Fundo assim permita e após o pagamento ou provisionamento das despesas e encargos do Fundo, será incorporado ao valor da Cota, a título de distribuição dos resultados da Carteira do Fundo relativos ao Dia Útil imediatamente anterior, o valor correspondente à valorização da Cota, limitado ao Valor de Referência.

11.8.5. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN e de acordo com os prazos e procedimentos previstos pela B3.

11.9. Quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

11.10. O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as Cotas correspondente ao Valor de Referência das Cotas, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das Cotas ou de quaisquer de suas respectivas Partes

Relacionadas.

11.10.1. A Administradora informará os Cotistas, mediante aviso ao mercado, na data em que o Fundo distribuir aos Cotistas o montante acumulado equivalente ao Valor de Referência das Cotas, que, a partir desse momento não haverá qualquer amortização aos Cotistas do valor que exceder o Valor de Referência das Cotas atingido.

11.11. Não é permitido o resgate de Cotas.

#### Negociação das Cotas

11.12. As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3.

11.12.1. As Cotas somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

11.12.2. Na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar o cumprimento do disposto no item 11.12.1 acima, no caso de Cotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

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

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

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

## **CAPÍTULO XII – Da Distribuição de Resultados**

12.1. Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o

término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

12.1.2. Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao período de apuração dos lucros, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e devendo observar os prazos e procedimentos operacionais da B3, inclusive o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis entre a data do período encerrado, conforme item 12.1.1 acima, e a data de pagamento dos lucros auferidos no mesmo período. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último dia do período de apuração dos lucros.

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

12.2. Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e serão realizados de acordo com os prazos e procedimentos previstos pela B3.

### **CAPÍTULO XIII – Da Taxa de Administração**

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

- (i) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos à Administradora, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$17.000,00 (dezesete mil reais);

- (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos à Gestora, pelos serviços de gestão do Fundo; e
- (iii) a partir da primeira integralização de Cotas, será devido à Administradora, pelos serviços de escrituração das Cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista até 2.000 (dois mil) cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000 (dois mil) até 10.000 (dez mil) cotistas, e acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000 (dez mil), observada a remuneração mensal mínima de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

13.2. A Taxa de Administração será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

13.3. As parcelas indicadas nos itens 13.1 (i) e (ii) acima serão incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo apurado diariamente, à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

13.4. Os valores mensais mínimos estipulados nos itens 13.1 (i), (ii) e (iii) e 13.4 acima serão atualizados anualmente a contar da primeira integralização de Cotas, ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

13.5. Sem prejuízo do disposto no item 13.1 acima, a Administradora, em conjunto com a Gestora, poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva da Administradora.

13.6. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros encargos do Fundo.

13.7. O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus Cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

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

13.9. Todos os tributos (ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir)

incidentes sobre todas as remunerações descritas neste Capítulo serão acrescidos às referidas remunerações com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa de Administração.

#### **CAPÍTULO XIV – Da Liquidação do Fundo**

14.1. O Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

14.1.1. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

14.2. Na hipótese 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.

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

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

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

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

14.5. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis,

direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos integrantes da Carteira aos Cotistas.

14.5.1. Nos termos do item 14.5 acima, na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

14.5.4. A Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 14.5.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará a Administradora, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **CAPÍTULO XV – Da Divulgação de Informações sobre o Fundo**

### **Seção I – Informações Periódicas**

15.1. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
  - (b) o relatório do auditor independente;
  - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

15.2. A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores da Administradora, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

15.2.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 15.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.2.2. A Administradora manterá disponível em sua rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

15.2.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

## **Seção II – Informações Eventuais**

15.3. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

15.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do item 16.3 acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

15.3.2. Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

15.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma dos itens 15.2 e seguintes acima.

## **CAPÍTULO XVI – Das Demonstrações Financeiras**

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

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

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

16.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da Administradora.

## **CAPÍTULO XVII – Dos Encargos do Fundo**

17.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Cotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes da Carteira, conforme o caso, que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora e/ou da Gestora no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (x) taxa de custódia dos Ativos Financeiros;
- (xi) gastos decorrentes das avaliações dos ativos que compõem a Carteira, conforme definidos nos termos deste Regulamento;

- (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes dos Ativos Imobiliários que compõem a Carteira do Fundo;
- (xiii) taxas de ingresso e saída de fundos de investimento que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xv) despesas relacionadas às atividades previstas com representante de Cotistas, se houver.

17.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

17.3. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada pela Administradora uma Reserva de Caixa correspondente a:

- (i) na data da primeira integralização de Cotas, R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) – equivalente a 4 meses; e
- (ii) após a primeira data de integralização de Cotas e até o final do prazo de duração do Fundo, em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo por um período de 4 (quatro) meses.

17.3.1. Para a constituição ou reposição da Reserva de Caixa, caso seja utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral do Fundo apurado na forma dos itens 12.1. e 12.1.1. acima.

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

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

17.3.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 17.3.3. não se realize ou não decida uma solução alternativa à venda de ativos, por exemplo, pela emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas

poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, sem distinção ou ordem de prioridade entre os Cotistas.

17.3.5. Após a primeira data de integralização de Cotas, a Reserva de Caixa estabelecida no subitem (ii) do item 17.3 acima deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XVIII – Das Situações de Conflito de Interesses**

18.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

18.2. Nos termos da Instrução CVM nº 472/08, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses, sem prejuízo de outras situações que possam surgir:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora ou de suas Partes Relacionadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, ou suas Partes Relacionadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas a Administradora ou Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou de suas Partes Relacionadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XIX – Foro Competente**

19.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas e questões oriundas deste Regulamento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **CAPÍTULO XX – Das Disposições Gerais**

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

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

20.3. Os Cotistas e a Administradora deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista e/ou pela Administradora (i) com o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas ou da Administradora, conforme o caso; (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, a Administradora deverá ser informada, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação; ou (iii) se obrigado em decorrência de imposição legal ou regulatória, conforme aplicável, devendo a Administradora ser informada, por escrito, da referida obrigação legal ou regulatória, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

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

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2021.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administradora

*(anexos nas páginas seguintes)*

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.*

## **ANEXO I**

### **Fatores de Risco**

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

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

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

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

2. Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos

investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

3. Risco da Morosidade da Justiça Brasileira e Decisões Judiciais Desfavoráveis. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, 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 integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

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

5. Riscos relacionados à Liquidez e 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 de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro,

podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal da Companhia Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

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

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de investimento na Companhia Investida, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6. Risco de Diluição relativo a Novas Emissões de Cotas. Como qualquer outro investimento de

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

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

8. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

9. Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo, dessa forma, concentrará seus recursos preponderantemente no investimento em ações da Companhia Investida. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que pode acarretar em concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Imobiliários, ou seja, na Companhia Investida.

10. Riscos de Crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na Companhia Investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital de determinadas SPE detentoras dos Empreendimentos, conforme disposto neste Regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da Companhia Investida dos rendimentos decorrentes do investimento nas SPE, que por sua vez, estarão sujeitos ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos Empreendimentos.

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

Adicionalmente, os Ativos Financeiros que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas,

legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

11. Risco de desvalorização dos Empreendimentos. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente ao investimento na Companhia Investida que, por sua vez, possuem como objeto social participarem como sócias no capital de determinadas SPE detentoras dos Empreendimentos, um fator que deve ser levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor das unidades imobiliárias a serem comercializadas, os Empreendimentos e, por consequência, as Cotas. O investimento pela Companhia Investida em determinadas SPE detentoras de Empreendimentos que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

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

13. Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários

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

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

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

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

15. Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, para o Fundo, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das Cotas.

Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o Fundo e a rentabilidade e o valor das Cotas.

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

17. Risco de Despesas Extraordinárias dos Empreendimentos. O Fundo, na qualidade de proprietário direto dos Ativos Imobiliários e indireto dos Empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Empreendimentos. O pagamento de tais despesas pode ensejar em redução na rentabilidade das Cotas.

18. Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. O Fundo investirá em Ativos Imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais Ativos Imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes à Companhia Investida. Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal da Companhia Investida ou dos Empreendimentos poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

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

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

19. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos. Os Empreendimentos poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento

dos valores e consequente rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetado. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas e, conseqüentemente, aos Cotistas.

20. Risco de aumento dos custos de construção. O Fundo poderá ter em sua Carteira Ativos Imobiliários que tenham Empreendimentos que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos Empreendimentos, poderá ser assumida contratualmente a responsabilidade de a SPE arcar com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos Empreendimentos. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais na Companhia Investida para que os Empreendimentos sejam concluídos, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem mais capital no Fundo para cobrir o aumento no custo de construção dos Empreendimentos.

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

22. Risco Regulatório. O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

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

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

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

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

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de

investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

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

26. Risco relativo a não substituição da Administradora, Gestora ou do Custodiante. Durante a vigência do Fundo, a Administradora, a Gestora ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável, bem como serem 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.

27. Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

28. Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Empreendimento pela SPE, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Empreendimentos, cujos custos poderão ter que ser arcados indiretamente pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

29. A Rentabilidade do Fundo encontra-se Vinculada ao Sucesso da Política de Investimento do Fundo. O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo; (ii) da renda oriunda da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (iii) dos rendimentos oriundos do investimento em Ativos Financeiros. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, da capacidade de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo. Ademais, por mais que a

implementação da política de investimento do Fundo seja bem-sucedida, os rendimentos e amortizações devidos aos Cotistas estão limitados ao Valor de Referência das Cotas, na proporção das Cotas detidas, sem distinção ou ordem de prioridade entre os Cotistas. Sendo certo que, caso o Valor de Referência das Cotas não seja atingido dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a Companhia Investida deverá deliberar pela venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos até que seja atingido o Valor de Referência das Cotas, não havendo garantia do prazo necessário para que seja efetivada a venda das unidades imobiliárias, e da quantidade de unidades imobiliárias necessárias ao atingimento do Valor de Referência das Cotas.

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

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

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

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

livre uso de tais unidades autônomas pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

33. Risco relacionado ao ônus constituído sobre os direitos creditórios da Companhia Investida. Foi constituída cessão fiduciária de todos os dividendos, proventos, lucros, frutos, rendimentos, preferências, preferências, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições (em dinheiro ou direitos, tais como direito de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações) e demais valores, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Companhia Investida em decorrência da titularidade das quotas e/ou ações representativas do capital social de todas as sociedades atualmente controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404/76) pela Companhia ou de quaisquer outras sociedades que vierem a ser controladas pela Companhia Investida (“Direitos Creditórios”), conforme “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, celebrado em 08 de outubro de 2018, entre a Companhia Investida, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME nº 17.343.682/003-08 e Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/ME nº 60.701.190/0001-04, e aditado em 27 de novembro de 2019, a fim de garantir o total de 29 (vinte e nove) Notas Promissórias Comerciais da 2ª Emissão, emitidas pela Companhia Investida em 13 de dezembro de 2019, as quais possuíam o valor total de R\$ 63.8000.000,00 (sessenta e três milhões e oitocentos mil reais) na data de emissão (“Notas Promissórias Comerciais”). Sendo certo que, em caso de inadimplemento da Companhia Investida em relação às Notas Promissórias Comerciais, os Direitos Creditórios ficarão retidos em conta vinculada própria para fins de pagamento das Notas Promissórias Comerciais, podendo ocasionar impacto negativo na rentabilidade das Cotas.

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

35. Riscos relacionados ao Coronavírus e relacionados às Devedoras. Acontecimentos relacionados ao surto de coronavírus podem ter um impacto adverso relevante nas condições financeiras e/ou resultados operacionais das SPEs. Ao final de 2019, um surto de coronavírus (COVID-19), começou e, desde então, se espalhou por vários países. Houve relatos de múltiplas fatalidades relacionadas ao vírus em vários países, incluindo Brasil, onde as SPEs têm suas operações. Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou estado de pandemia de COVID-19. Durante o mês de março de 2020 e seguintes, as Autoridades governamentais de várias jurisdições impuseram bloqueios ou outras restrições para conter o

vírus e várias empresas suspenderam ou reduziram as operações. O impacto final na economia global e nos mercados financeiros ainda é incerto, mas espera-se que seja significativo.

As SPEs podem enfrentar restrições impostas pelos órgãos reguladores e Autoridades, dificuldades relacionadas com absentismo de empregados que resultariam em insuficiência de contingente para operar em alguma planta, deterioração da saúde financeira dos seus clientes, custos e despesas mais elevados associados à medidas de maior distanciamento entre os colaboradores, dificuldades operacionais, tais como a postergação da retomada de capacidade de construção devido a atrasos em inspeções, avaliações e autorizações, entre outras dificuldades operacionais.

As SPEs podem ter necessidade de adotar medidas de contingência adicionais ou eventualmente suspender operações adicionais, podendo ter um impacto material adverso em suas condições financeiras ou operações.

Se o surto de coronavírus continuar e os esforços para conter a pandemia, governamentais ou não, limitarem ainda mais a atividade comercial ou a capacidade das SPEs de comercializar seus produtos para os clientes em geral, por um período prolongado, a demanda por seus produtos poderá ser afetada adversamente.

Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais das SPEs.

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.*

## **ANEXO II**

### **Modelo de Suplemento referente à [•] Emissão e Oferta Restrita de Cotas do Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da [•] Emissão de Cotas do Fundo (“[•] Emissão”) Oferta Restrita de Cotas da [•] Emissão</b>	
<b>Emissão</b>	[•].
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	[•].
<b>Valor Total da Oferta Restrita</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Valor Mínimo a ser Subscrito no âmbito da Oferta Restrita</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Preço de Emissão da Cota</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Forma de Integralização das Cotas</b>	R\$ [•] ([•] reais).
<b>Data de Emissão</b>	[•].
<b>Prazo de Vencimento das Cotas</b>	[•].
<b>Data de Amortização</b>	[•].
<b>Data de Encerramento da Oferta Restrita</b>	[•].

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.*

### ANEXO III

#### Suplemento referente à 1ª (Primeira) Emissão e Oferta Restrita de Cotas do Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Fundo (“Primeira Emissão”) e Oferta Restrita de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão</b>	
<b>Emissão</b>	1ª (primeira).
<b>Quantidade Total de Cotas</b>	80.000 (oitenta mil)
<b>Valor Total da Oferta Restrita</b>	Até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
<b>Valor Mínimo da Oferta Restrita</b>	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
<b>Preço de Emissão da Cota</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).
<b>Forma de Integralização das Cotas</b>	As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, exclusivamente em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição. Caso a totalidade de Cotas da Primeira Emissão não seja integralizada na mesma data, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes serão integralizadas pelo valor das Cotas na data de integralização, calculado conforme o item 11.3 acima.
<b>Data de Emissão</b>	A data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
<b>Prazo de Vencimento das Cotas</b>	Indeterminado.
<b>Data de Amortização</b>	Dia 15 de cada mês, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil subsequente.
<b>Data de Encerramento da Oferta Restrita</b>	[●].

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.*

**ANEXO IV**  
**SPE e Empreendimentos**

Caso sejam subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, o FII irá adquirir 90% das ações ordinárias da Companhia Investida, que por sua vez é titular das seguintes SPE, que por sua vez são proprietárias dos seguintes empreendimentos:

<b>Ordem</b>	<b>SPE</b>	<b>CNPJ/ME</b>	<b>Endereço da sede</b>	<b>Empreendimento e matrícula</b>	<b>Endereço do imóvel</b>
1	Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.352.174/0001-77	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento:Parque Ponta Negra – Condomínio Reserva das Águas Matrícula 41.174, Livro 2, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM..	Avenida Coronel Teixeira, nº 5.803, Reserva das Águas, bairro Ponte Negra, Manaus
2	Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.352.174/0001-77	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento:Parque Ponta Negra – Condomínio Reserva das Praias Matrícula 41.176, Livro 2, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.	Avenida Coronel Teixeira, nº 5.803, Reserva das Águas, bairro Ponte Negra, Manaus
3	Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.349.312/0001-69	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Conquista Betim Jardim Brasília – Condomínio Alegria Matrícula 164.409, Livro 2, Registro Geral – Registro de Imóveis de Betim	Rua Artur Rabelo, 2, Lote 01, Quadra E, Parque das Industrias, Betim/MG, 32.671-376
4	Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.349.312/0001-69	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Conquista Betim Jardim Brasília – Condomínio Felicidade Matrícula 164.408, Livro 2, Registro Geral – Registro de Imóveis de Betim	Rua Artur Rabelo, 01, Lote 06, Quadra C, Parque das Industrias, Betim/MG, 32.671-376
5	Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.349.312/0001-69	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Conquista Bem Viver - Betim Matrícula 175.549, Livro 2, Registro Geral – Registro de Imóveis de Betim	Rua Cláudio Clover, nº 481, Bairro Sítio São João, Betim – Minas Gerais
6	Água Marinha Empreendimentos	10.349.312/0001-69	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG,	Empreendimento: Conquista Paraíso - Betim	Rua D, nº 238, quadra G, lote 2,

	Imobiliários Ltda.		CEP 30.150-270	Matrícula 164.413, Livro 2, Registro Geral – Registro de Imóveis de Betim	Bairro Sítio São João, Betim/MG
7	Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.349.312/0001-69	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Conquista Harmonia Matrícula 164.414, Livro 2, Registro Geral – Registro de Imóveis de Betim	Rua A, nº 267, Bairro Sítio São João, Betim/MG
8	Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	39.149.138/0001-92	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha
9	Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	11.547.008/0001-99	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Magic Garden Houses 1 Matrícula 391.722, Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	Rua Projetada A, nº 345, Freguesia de Jacarepáguas, Rio de Janeiro/RJ.
10	Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	11.547.008/0001-99	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Magic Garden Houses 2 Matrícula 391.721, Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	Rua Projetada A, nº 345, Freguesia de Jacarepáguas, Rio de Janeiro/RJ
11	Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.839.306/0001-52	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Estilo Viver Bem Matrícula 34.603, Livro 2, Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	Rua Carmelita Prates da Silva, 590, São Rafael, Belo Horizonte/MG, 30.550-110
12	Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.839.306/0001-52	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Estilo Sintonia Matrícula 97.203, Livro 2, Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	Rua Carmelita Prates da Silva, 424, São Rafael, Belo Horizonte/MG30.550-110
13	Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.594.978/0001-08	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Residencial Esplendore Matrícula 5.373, Livro 2, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM.	Rua Jacira Reis, 275, São Jorge, Manaus/AM, 69.033-008
14	Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.594.606/0001-81	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: The Point Residence Matrícula 143.534, Livro 2, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	Rua das Pitangueiras, 03, Norte (Águas Claras), Brasília/DF, 71.908-720
15	Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.710.158/0001-22	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Alto São Francisco Matrícula 228.496, Livro 2, Cartório do 18º Oficial de Registro de Imóveis Bel. Bernardo Oswaldo Francez – São Paulo/SP	Rua Professor Wladimir Pereira, 100, Vila São Silvestre, São Paulo/SP, 05.386-360

16	Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.596.361/0001-12	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	Empreendimento: Go Up Residence Matrícula 96.688, Livro 2, Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	Rua Bogari, 121, Nova Suissa, Belo Horizonte/MG, 30.421-188
17	Lago da Pedra Participações S/A	29.736.734/0001-15	Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-270	N/A	N/A
18	Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.393.222/0001-33	ST SC/N Qd. 04, Bl B, Loja 0052, Asa Norte, Brasília/DF, CEP: 70.714-900	Empreendimento: Samambaia Matrículas 196.866 a 196.883 (lotes de 1 a 18), Livro 2, Cartório do 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Conjunto 08, quadra 301, Centro Urbano, Samambaia/DF.

A Companhia Investida é a única sócia das SPE, exceto a Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Exceto quando especificamente definidos neste anexo, as expressões indicadas em letra maiúscula terão os significados a elas atribuídos no Capítulo I de Definições do Regulamento.

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.*

## **ANEXO V**

### **Tratamento tributário**

*O disposto neste Anexo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor em maio de 2021 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.*

### **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO**

#### **Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, 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.

Caso o Fundo 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 do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (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”).

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

O imposto de renda pago pela carteira do Fundo sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição

de rendimentos aos seus Cotistas.

Os investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, por meio de sociedades de propósito específico (SPE) ou qualquer outro tipo societário, estarão sujeitos aos tributos aplicáveis a essas pessoas jurídicas, conforme legislação aplicável.

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

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

## **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO**

### **Imposto de Renda**

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

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

no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

*Cotistas Residentes no Exterior:* Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Cotistas Não Residentes”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Tributação Favorecida”). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

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

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

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

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

### **IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 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, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.